

Das Exposé



Objekt: 1829

Landlust am Kanal mit Feldblick: Dachgeschosswohnung mit Einbauküche - zur Miete!

Dachgeschosswohnung, Kastanienallee 5

49767 Twist, 750,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1829

Geografische Angaben

Straße Kastanienallee
Hausnummer 5
PLZ 49767
Ort Twist
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 750,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 175,00 €
Warmmiete 925,00 €
Kaution 1.500,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 87 m²
Zimmer Gesamt 4
Schlafzimmer 3
Badezimmer 1

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1967

Baujahr lt. 1967
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 158,5 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis 16.08.2033
wesentlicher Energieträger Öl
Energieeffizienzklasse E
Warmwasser enthalten Ja

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Teilweise
Stellplätze 2 Freiplätze
Küche Einbauküche
Garten Ja
Befeuierung Öl
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Vinylboden,
Laminat
Bad Fenster, Dusche,
Wanne
Fahrradraum Ja
Dachboden Ja

Sonstiges

Verfügbar ab

Sofort

Impressionen - Der erste Eindruck



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



(Eltern-) Schlafzimmer



Kind - / Gäste - / Bürozimmer

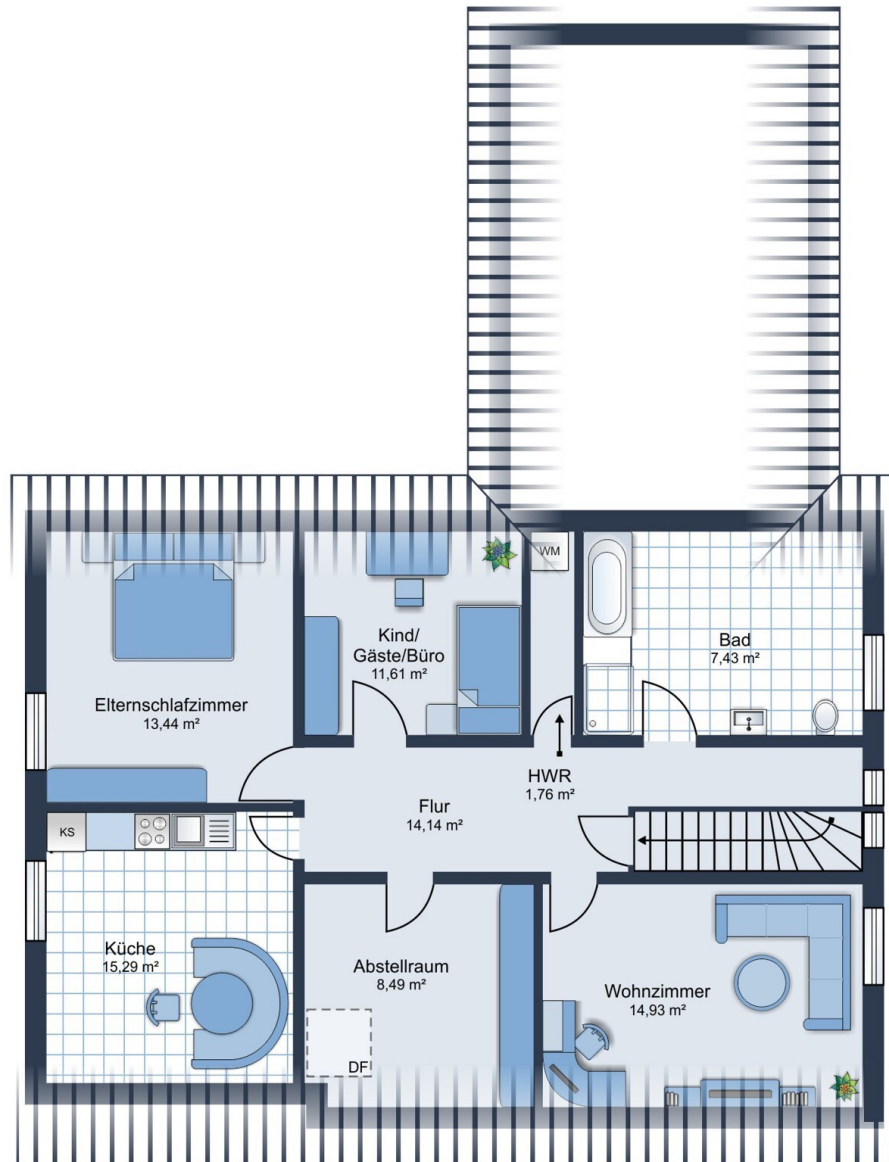


Tageslichtbad



Tageslichtbad

Visualisierung - Der Grundriss



Dachgeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie mit einem 1.865 qm großen Grundstück wurde ca. 1967 im Herzen der Ortschaft Schöninghsdorf erbaut, einem Ortsteil der Gemeinde Twist - sowohl direkt gegenüber dem Süd-Nord-Kanal als auch am Feld gelegen.

Vor Ort finden sich Tankstelle, Bäcker, Metzger, Restaurant, Sportverein, Volksbank, Nahversorger sowie Grundschule und Kita. Auch eine Praxis für Allgemeinmedizin steht zur Verfügung.

Die umliegenden größeren Zentren wie Twist oder Haren sind in wenigen Autominuten erreichbar, die Landesgrenze zu den Niederlanden ist nur ca. 2 Kilometer entfernt.

Für Ihr Raumgefühl

Landlust am Kanal und mit Feldblick:

Diese ca. 87 qm große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Einfamilienhauses und überzeugt u.a. durch das helle Wohn- und Esszimmer, Küche mit Einbauküche, bis zu drei Schlafzimmer und einem Tageslichtbad.

Ein Abstellraum mit Anschluss für eine Waschmaschine sowie der Dachboden bieten ausreichend Platz für Stauraum.

Zwei PKW-Stellplätze im Freien runden das Angebot ab.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer
- (Eltern-) Schlafzimmer
- Kind-/ Gäste-/ Bürozimmer
- Küche (Einbauküche inkl. E-Geräte sind in der Miete enthalten)
- Tageslichtbad mit WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für eine Waschmaschine
- Abstellraum
- Flurbereich

Eine Einschubtreppe führt auf den Dachboden mit weiterem Stauraum.

Immobilien Tiehen oHG

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- TV-Anschluss: Satellit
- Internet: DSL-Anschluss vorhanden
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete beträgt mtl.: 750,00 Euro
- Nebenkostenvorauszahlung: 40,00 Euro
- Vorauszahlung auf Heiz - / Strom und Wasserkosten: 135,00 EUR
- Mietkaution: 1.500,00 Euro
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Heizung / Energie

- Öl-Heizung mit Warmwasserspeicher von Buderus aus dem Jahr 1991
- Öltanks mit 2.000 Liter Fassungsvermögen
- Wärmetauscher von Buderus aus dem Jahr 2004

Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

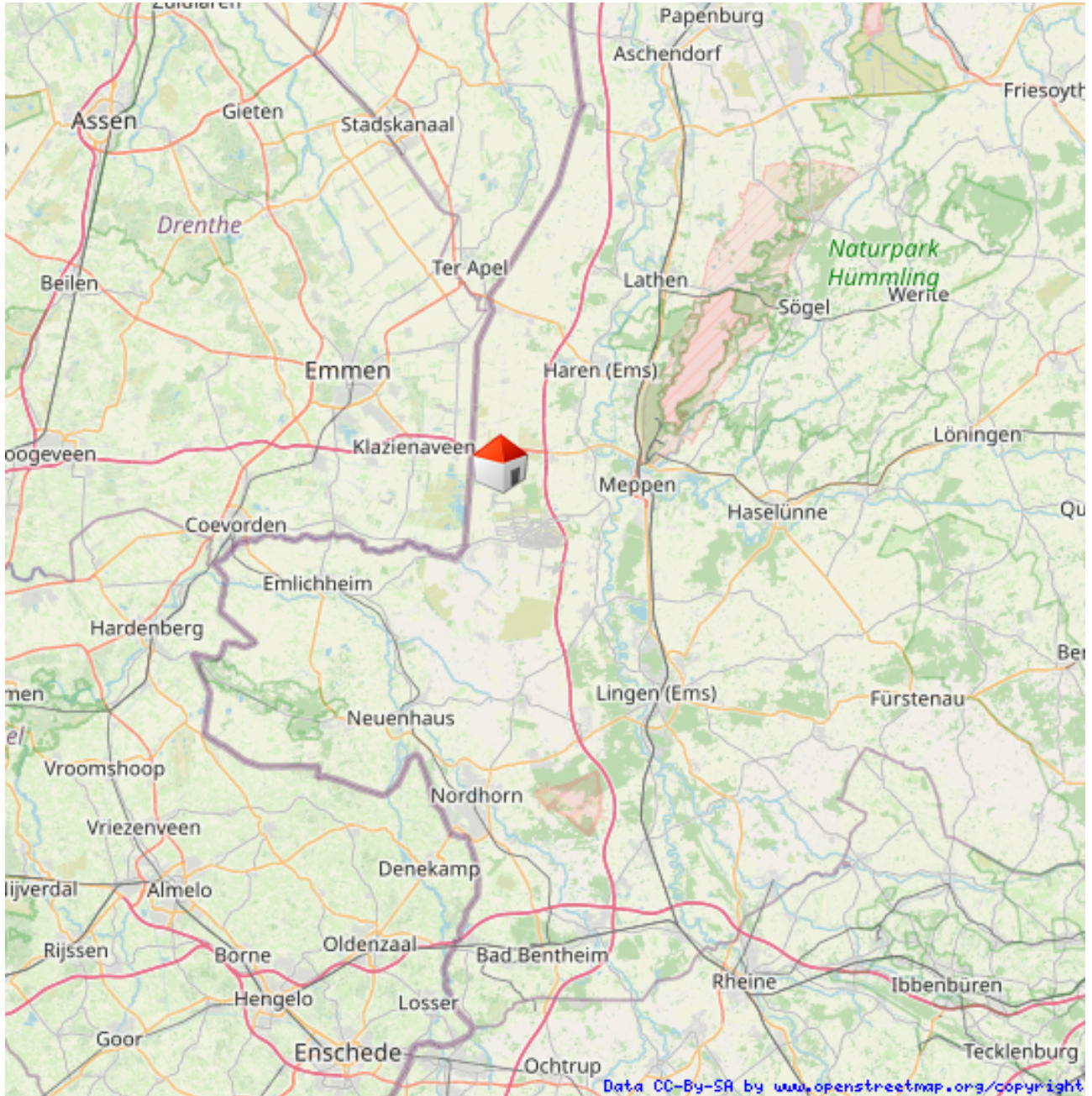
Dachgeschosswohnung:

- Wohnzimmer: 14,93 qm
- Küche: 15,29 qm
- (Eltern-) Schlafzimmer: 13,44 qm
- Kind-/ Gäste-/ Büro: 11,61 qm
- Tageslichtbad: 7,43 qm
- Abstellraum: 8,49 qm
- Hauswirtschaftsraum: 1,76 qm
- Flur: 14,14 qm

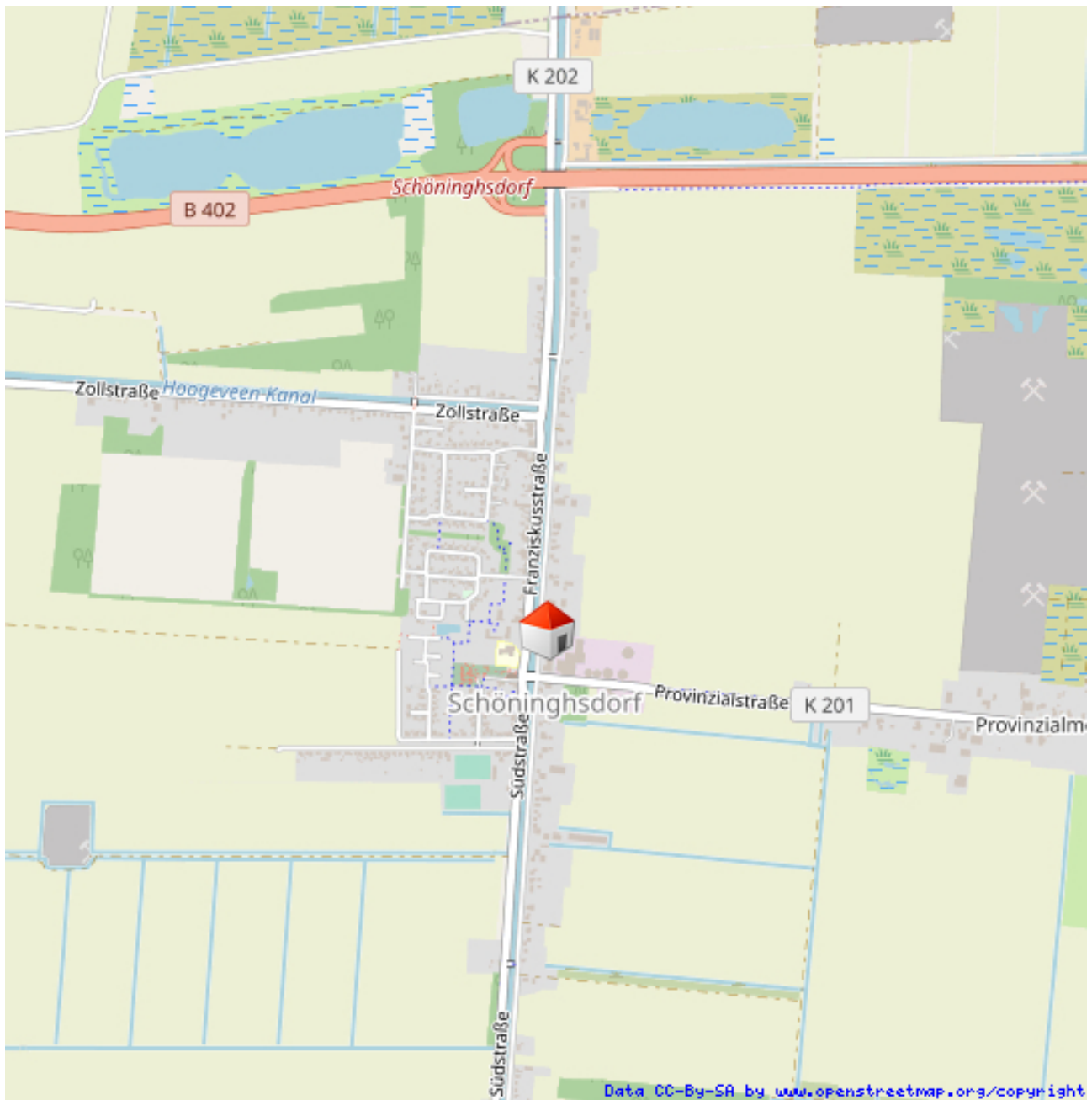
Summe Dachgeschosswohnung: 87,09 qm

Summe Wohnfläche: 87,09 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

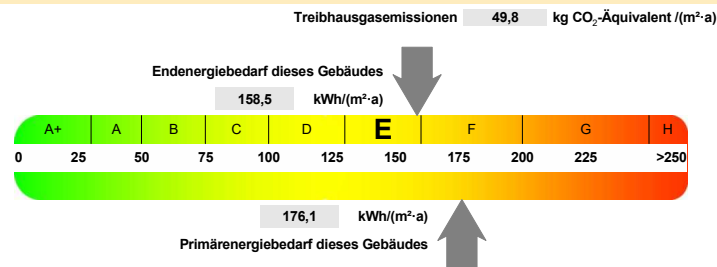
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004681414

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 176,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 105,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle³

Ist-Wert 0,68 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

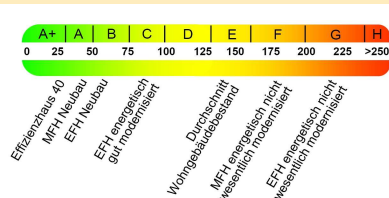
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Jessica Bogesch
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: jessica.bogesch@tiehen.eu

Web: www.tiehen.eu

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.