

Das Exposé



Objekt: 2431

117 m² Erdgeschosswohnung mit Garten in Südlage in Haren zu mieten!

Erdgeschosswohnung, Fährstraße 10

49733 Haren (Ems), 620,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2431

Geografische Angaben

Straße Fährstraße
Hausnummer 10
PLZ 49733
Ort Haren (Ems)
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 620,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 300,00 €
Warmmiete 920,00 €
Kaution 1.240,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 117 m²
Kellerfläche ca. 62 m²
Zimmer Gesamt 4
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1

Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Teilweise
Stellplätze 1 Carport
1 Freiplatz
Terrasse Ja
Ausr. Terrasse/Balkon Süd
Befuerung Gas
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Fenster, Dusche und
Wanne
Gäste WC Ja
Dachboden Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1956
Baujahr lt. 1956
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 122,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 26.02.2030
bis
wesentlicher Gas
Energieträger

Energieeffizienzklas- D
se

Weitere Informationen

Verfügbar ab 01.02.2026

Vermietet Ja

Impressionen - Der erste Eindruck



Eingangsbereich / Flur



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Garten



Garten



Küche



Küche



Schlafen 1



Schlafen 2



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Gäste-WC

Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss

Erdgeschoss



Untergeschoss

Kellergeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses im Jahr 1956 erbaute und fortlaufend modernisierte Zweiparteienhaus befindet sich in Haren (Ems), nur wenige hundert Meter von der Ems entfernt – ideal für Spaziergänge und Radtouren.

Die Innenstadt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie und ärztlicher Versorgung ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Das Haus wurde 2012/2013 umfassend modernisiert und renoviert. Die ca. 117 m² große Erdgeschosswohnung verfügt über einen separaten Eingang.

Der Grundriss umfasst einen offenen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche. Die vorhandene Einbauküche gehört dem aktuellen Mieter und kann auf Wunsch übernommen werden. Von diesem Bereich aus gelangt man auf die überdachte Terrasse sowie in den Garten. Zudem stehen ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch, ein Abstellraum, ein Gäste-WC und zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Ein Flur mit Platz für eine Garderobe ergänzt die Räumlichkeiten.

Mehrere Kellerräume sowie ein Carport-Stellplatz im Freien erweitern das Angebot.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Mietpreis: 620,00 € mtl.
- Nebenkosten: 300,00 € mtl. (inklusive Heiz- und Warmwasserkosten)
- Kautions: 1.240,00 € mtl.
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte.

Erdgeschoss:

- Wohnen: 32,28 qm
- Kochen: 17,66 qm
- Schlafen 1: 13,11 qm
- Schlafen 2: 12,57 qm
- Bad: 6,89 qm
- Abstellraum: 17,28 qm
- Flur 10,72 qm
- Gäste-WC: 1,48 qm
- überdachte Terrasse: 4,92 qm (insgesamt 19,68 m², angerechnet zu 1/4)

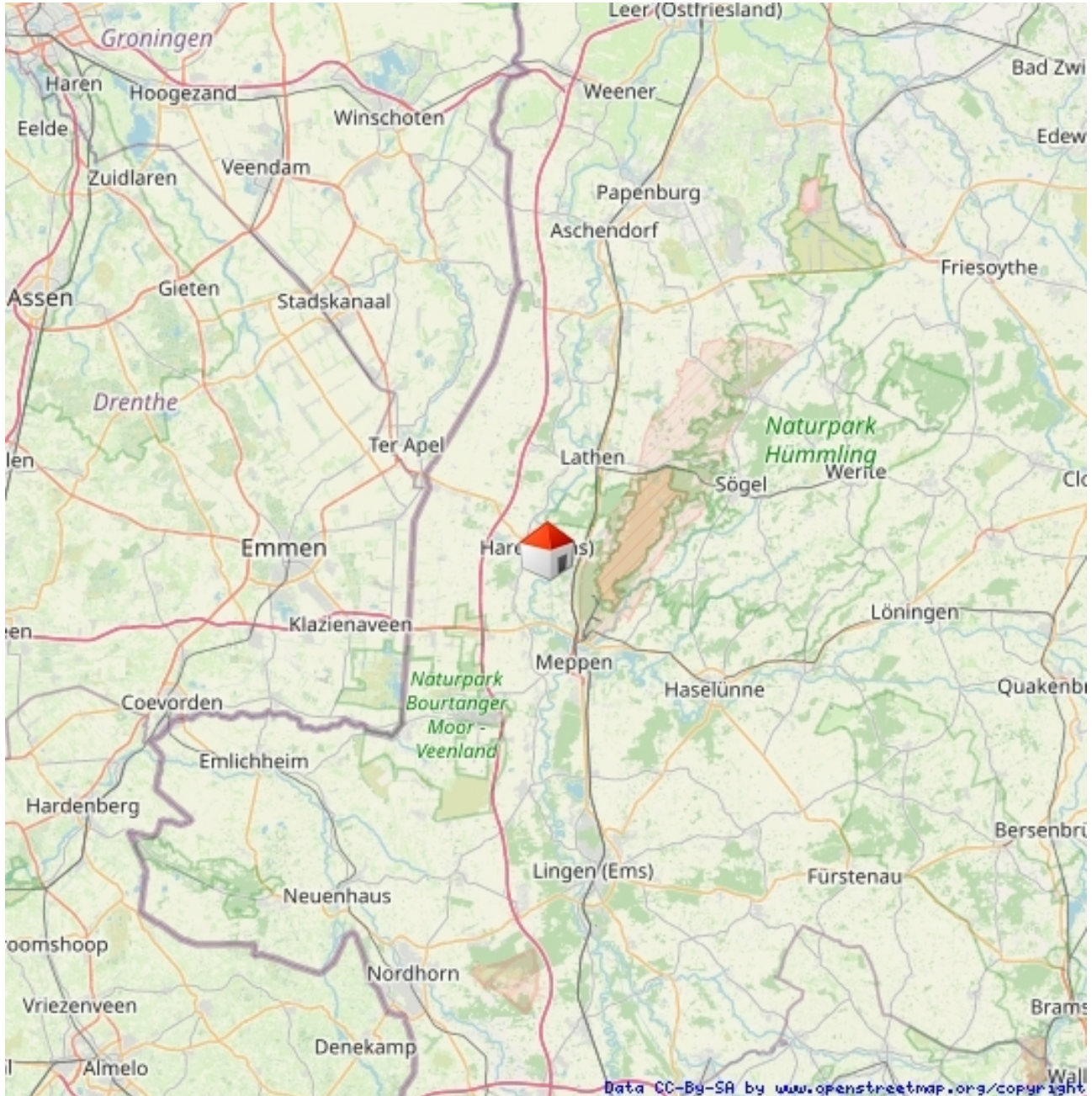
Summe Wohnfläche: 116,91 qm

Kellergeschoss:

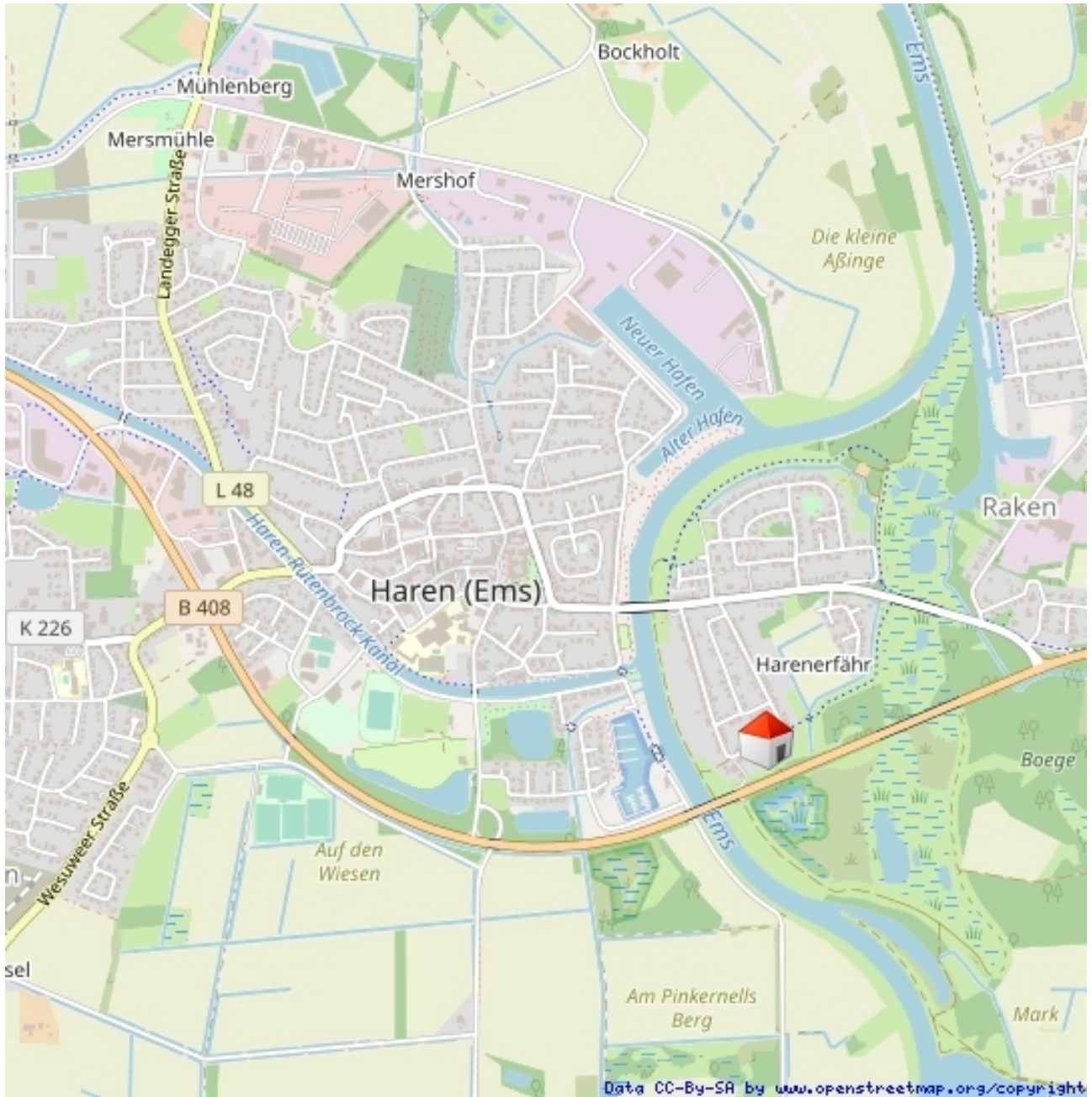
- Flur: 6,50 qm
- Raum 1: 16,51 qm
- Raum 2: 4,15 qm
- Raum 3: 3,57 qm
- Raum 4: 13,93 qm
- Raum 5: 12,05 qm
- Raum 6: 5,07 qm

Summe Nutzfläche Kellergeschoss gesamt: 61,78 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

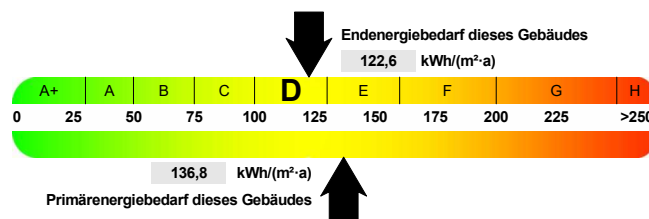
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

NI-2020-003097198

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 31,0 kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 136,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 132,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert 0,37 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 § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

122,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%
		%

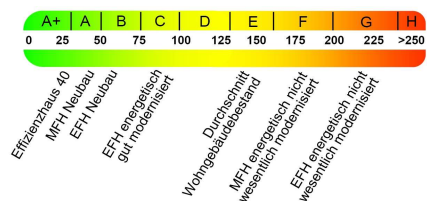
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises⁵ nur bei Neubau⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihr Ansprechpartner



Herr Tobias Kemmer
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: tobias.kemmer@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.