

Das Exposé



Objekt: 1531_6

Wohnen am Gutshof in Haselünne: Altersgerechte Neubau-Obergeschosswohnung in idyllischer Lage!

Etagenwohnung, Am Schullenriedengraben 19 A

49740 Haselünne, 769,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1531_6

Geografische Angaben

Straße Am
Schullenriedengraben
Hausnummer 19 A
PLZ 49740
Ort Haselünne
Bundesland Niedersachsen

Preise

Kaltmiete 769,00 €
Heizkosten in
Nebenkosten
enthalten Ja
Nebenkosten 231,00 €
Warmmiete 1.000,00 €
Kaution 1.538,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 81 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1
Anzahl Balkone 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche, offene
Küche
Balkon Ja
Ausr. Terrasse/Balkon Süd
Befeuerng Erdwärme
Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Dusche
Gäste WC Ja
Seniorengerecht Ja
Rollstuhlgerecht Ja
Barrierefrei Ja
Fahrradraum Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2023
Baujahr lt. 2023
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 21,1 kWh/(m²a)

Energieausweis gültig 13.03.2033
bis
wesentlicher Erdwärme
Energieträger

Energieeffizienzklas- A+
se
Zustand Erstbezug

Impressionen - Der erste Eindruck



Außenansicht



Wohn-/Esszimmer Küche



Wohn-/Esszimmer Küche



Wohn-/Esszimmer Küche



Wohn-/Esszimmer Küche



Schlafzimmer



Balkon in Südausrichtung



Tageslichtbad

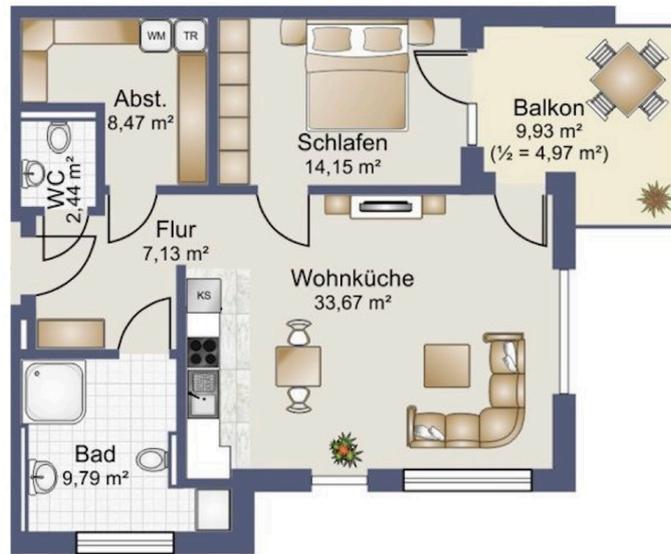


Tageslichtbad



Gäste-WC

Visualisierung - Der Grundriss



Grundriss - Wohnung 6 - 1.Obergeschoss



1. OBERGESCHOSS

1. Obergeschoss gesamt

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wird derzeit auf einem 1.840 qm großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet der Stadt Haselünne erbaut.

Krankenhaus, Apotheken, ärztliche Versorgung, Supermärkte, Banken, Schulen etc. befinden sich wenige Minuten entfernt.

Der beliebte Haselünner See mit Gastronomieangebot ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Nehmen Sie in der ersten Reihe Platz - ab sofort zur Miete!

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 exklusive altersgerechte Wohneinheiten, verteilt auf einem Wohnkomplex und wurde nach den neuen KfW 40 NH Standards erbaut.

Das bedeutet, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude (nach Gebäudeenergiegesetz). Das NH Siegel (Nachhaltiges Bauen) ist ein Qualitätssiegel, wo zusätzlich besondere Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden erfüllt werden.

Wohnung Nr. 6 teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse (die Nutzung der Einbauküche ist in der Kaltmiete enthalten)
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper
- Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Ausstattung der Wohnung:

- Einbauküche inkl. E-Geräte (bereits im Mietpreis enthalten)
- weiße Wohnungseingangstür
- Videosprechanlage mit elektrischen Türöffner
- weiße Innentüren mit Edelstahlrückern
- Vinylböden mit passenden Fußleisten
- Fußbodenheizung in allen Räumen

Immobilien Tiehen oHG

- 3-fach-verglaste Kunststoffrahmenfenster
- eine kontrollierte, mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Telefonanschluss (LWL Telekom) und Gemeinschaftssatellitenanlage
- einen Gemeinschafts-Fahrradschuppen im Außenbereich
- Zu jeder Wohneinheit gehört 1 PKW-Stellplatz

Information zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 769,00 mtl.
- Nebenkosten Abschlag: 151,00 Euro mtl.
- 80,00 € Abschlagszahlung Strom
- Mietkaution: 1.538,00 Euro

In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Heizung und Wasserverbrauch (jährliche Abrechnung) sowie Treppenhausreinigung, Winterdienst, Fahrstuhl und Müllentsorgung enthalten.

Der Strom wird über das sogenannte Mieterstrommodell separat zu einem vergünstigten Preis angeboten und mit einer monatlichen Abschlagszahlung von 80,00 € berechnet.

(Jährliche Abrechnung durch die Hausverwaltung)

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Gebäudemerkmale

- massive Bauweise
- Tondachziegel
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenerwärmung
- Lüftungsanlage
- Personenaufzug
- Erdwärme
- Photovoltaik

Fenster / Rollläden

- weiße Kunststoffrahmenfenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung
- elektrischen Rollläden

Heizung / Energie

- Erdwärmepumpe der Marke Junkers (28 KW)
- Fußbodenheizung

Garten / Außenanlage

- Zuwegungen und Abstellflächen gepflastert
- Balkone werden mit Platten in Betonsteinoptik ausgestattet
- Geländer aus Glas

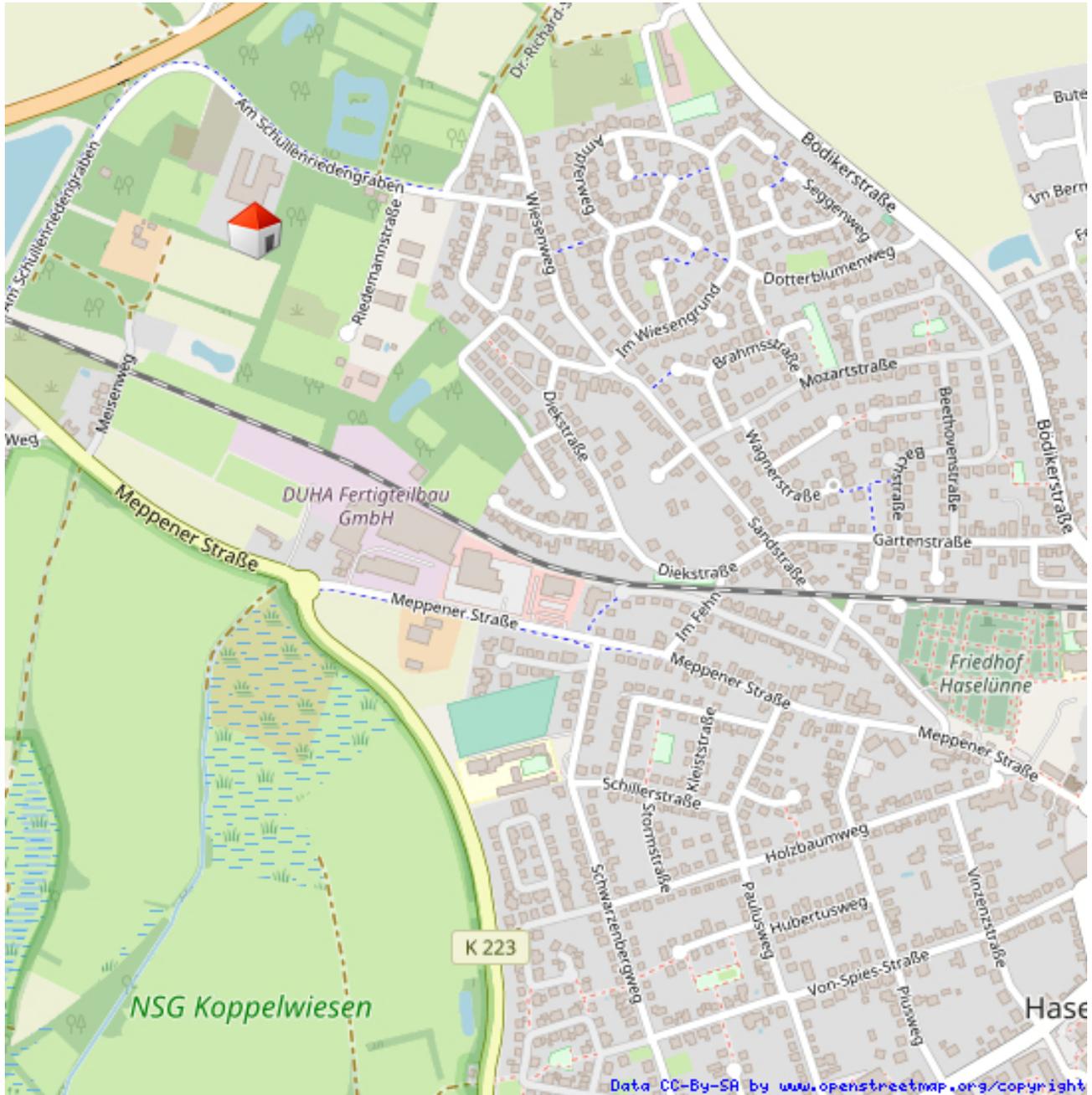
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

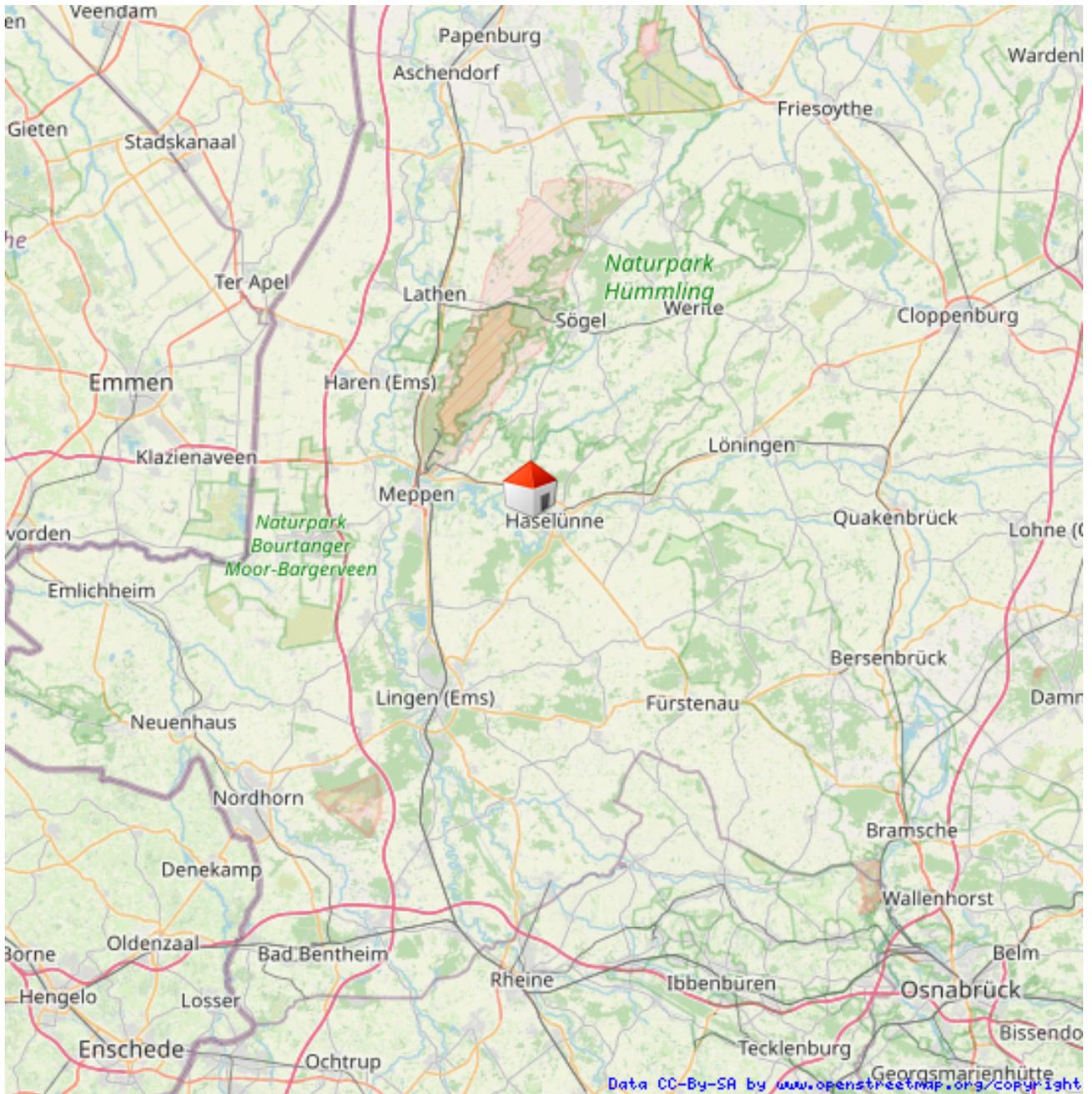
- Wohnküche: 33,67 qm
- Schlafzimmer: 14,15 qm
- Tageslichtbad: 9,79 qm
- Gäste-WC: 2,44 qm
- Abstellraum: 8,47 qm
- Flur: 7,13 qm
- Balkon: 4,97 qm (Fläche 9,93 qm angerechnet 1/2)

Summe Wohnfläche: 80,63 qm

Der Lageplan



Mikrolage



Makrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

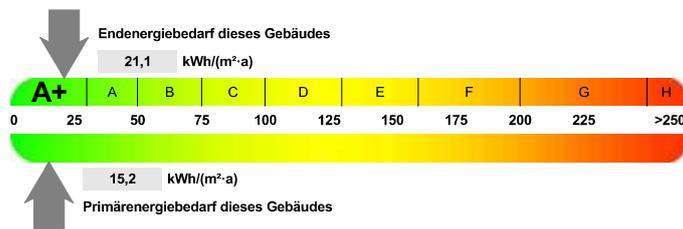
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 15,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 50,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,22 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 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]

21,1 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

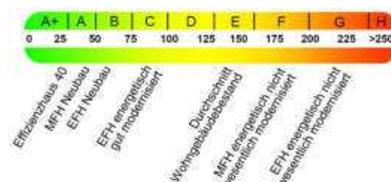
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|-------------------------------|-----------------|------------------------------|
| PV-Strom | 15,0 % | 100,0 % |
| Geothermie und Umweltwärme | 60,0 % | 119,9 % |
| Wärme- und Kälterückgewinnung | 26,6 % | 53,1 % |
| Summe: | 101,5 % | 273,1 % |

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 Maike Koers
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: maike.koers@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.