

Das Exposé



Objekt: 1716

Frisch gebaut und frei zur Miete: Erstbezug Doppelhaushälfte mit Garten in Haselünne-Hülsen

Doppelhaushälfte, Alte Schulstraße 11

49740 Haselünne / Hülsen, 1.150,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1716

Geografische Angaben

Straße Alte Schulstraße
 Hausnummer 11
 PLZ 49740
 Ort Haselünne / Hülsen
 Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
 Kaltmiete 1.150,00 €
 Nebenkosten 150,00 €
 Kaution 2.300,00 €

Flächen

Grundstück ca. 5.626 m²
 Wohnfläche ca. 123 m²
 Zimmer Gesamt 4
 Schlafzimmer 3
 Badezimmer 1
 Anzahl sep. WC 1
 Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach
 Unterkellert Nein
 Stellplätze 1 Carport
 Küche Einbauküche
 Terrasse Ja
 Ausr. Terrasse/Balkon Südwest
 Befuerung Luft/Wasser
 Wärmepumpe
 Heizungsart Fußbodenheizung
 Boden Fliesen, Vinylboden
 Bad Fenster, Dusche,
 Wanne
 Gäste WC Ja
 Fahrradraum Ja
 Wasch/Trockenraum Ja
 TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024
 Baujahr lt. 2021
 Energieausweis
 Energieausweis Bedarfsausweis
 Endenergiebedarf 16,3 kWh/(m²a)
 Energieausweis gültig 05.09.2033
 bis
 wesentlicher Luft/Wasser
 Energieträger Wärmepumpe

Energieeffizienzklas- A+
se

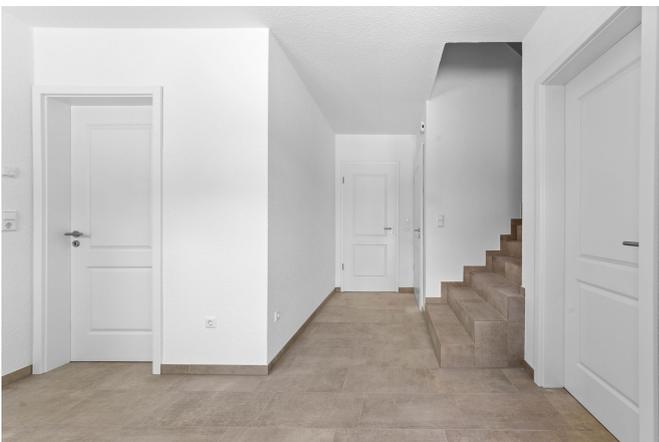
Warmwasser
enthalten

Ja

Zustand

Neuwertig

Impressionen - Der erste Eindruck



Diele / Eingangsbereich



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Küche



Visualisierung der Küche



Gäste-WC



Diele / Eingangsbereich



Flur Dachgeschoss



(Eltern-) Schlafzimmer



Kind / Gäste / Büro I



Kind / Gäste / Büro II



Tageslichtbad Dachgeschoss

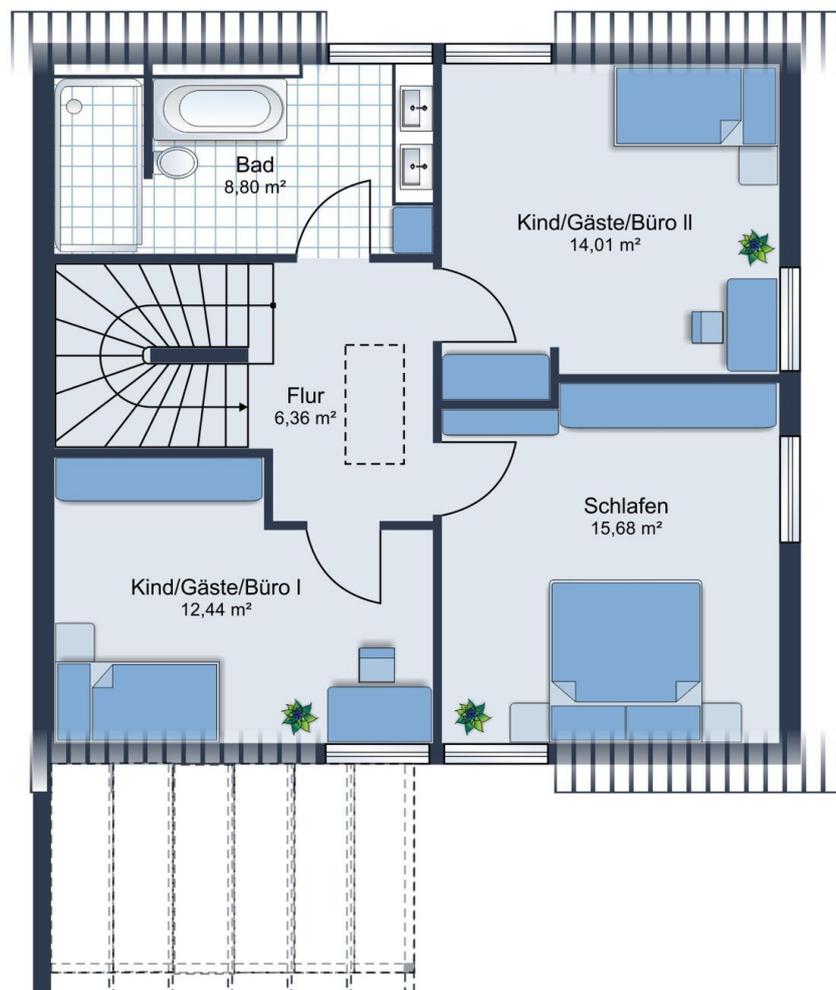


Tageslichtbad Dachgeschoss

Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Naturnahes Dorfleben: Diese Neubau-Immobilie wurde in der kleinen Ortschaft Hülsen-Haselünne erbaut.

Die Stadt Haselünne mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Banken, Krankenhaus, Ärzte und Apotheken befindet sich wenige Autominuten entfernt.

Für Ihr Raumgefühl

Hausgeschneidert für Sie:

Diese Neubau-Doppelhaushälfte mit zwei möglichen Carportstellplätzen und Geräteraum wird zum 01. Oktober 2024 bezugsfertig sein und bietet exklusiven Wohnkomfort nach neuesten, vor allem energetischen Standards: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden uvm.

Die Haushälfte bietet ausreichend Platz für die Familie, u.a. durch den Wohn- und Essbereich, einer separaten Küche, 3 Schlafzimmer und die geflieste Terrasse mit eigenem Gartenanteil in Süd-West-Lage. Eine neue Einbauküche wird gestellt, die Nutzung ist in der Kaltmiete enthalten.

Ein Anbau mit einem isolierten sowie gefliesten Zusatzraum der als Büro, Freizeitraum, etc. genutzt werden kann steht dem Mieter ebenfalls zur Verfügung und rundet das Angebot ab!

Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:

- geräumiges Wohn- / Esszimmer mit Zugang auf die geflieste Terrasse und in den Garten
- Einbauküche mit Platz für eine Frühstücksecke sowie Zugang auf die Terrasse und in den Garten (die Nutzung der Einbauküche ist in der Kaltmiete enthalten)
- Gäste-WC mit Fenster
- Diele mit Platz für die Garderobe
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- weiterer Abstellraum unter der Treppe

Eine geflieste Betontreppe führt in das Dachgeschoss.

Dachgeschoss:

- (Eltern-) Schlafzimmer
- zwei Kind- / Gäste- / Bürozimmer

Immobilien Tiehen oHG

- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, WC, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper
- Flurbereich

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- TV-Anschluss: Satellit
- Internetanschluss: Glasfaseranschluss vorhanden

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 1.150,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 150,00 Euro (inkl. Wasser)
- Mietkaution: 2300,00 Euro
- Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben:

Erdgeschoss:

- Wohnen / Essen: 24,80 qm
- Küche: 14,25 qm
- HWR: 6,47 qm
- Gäste-WC: 3,11 qm
- Diele: 11,64 qm qm
- Terrasse: 5,63 qm (insgesamt 22,50 qm, angerechnet zu 1/4)

Summe Erdgeschoss: 65,90 qm

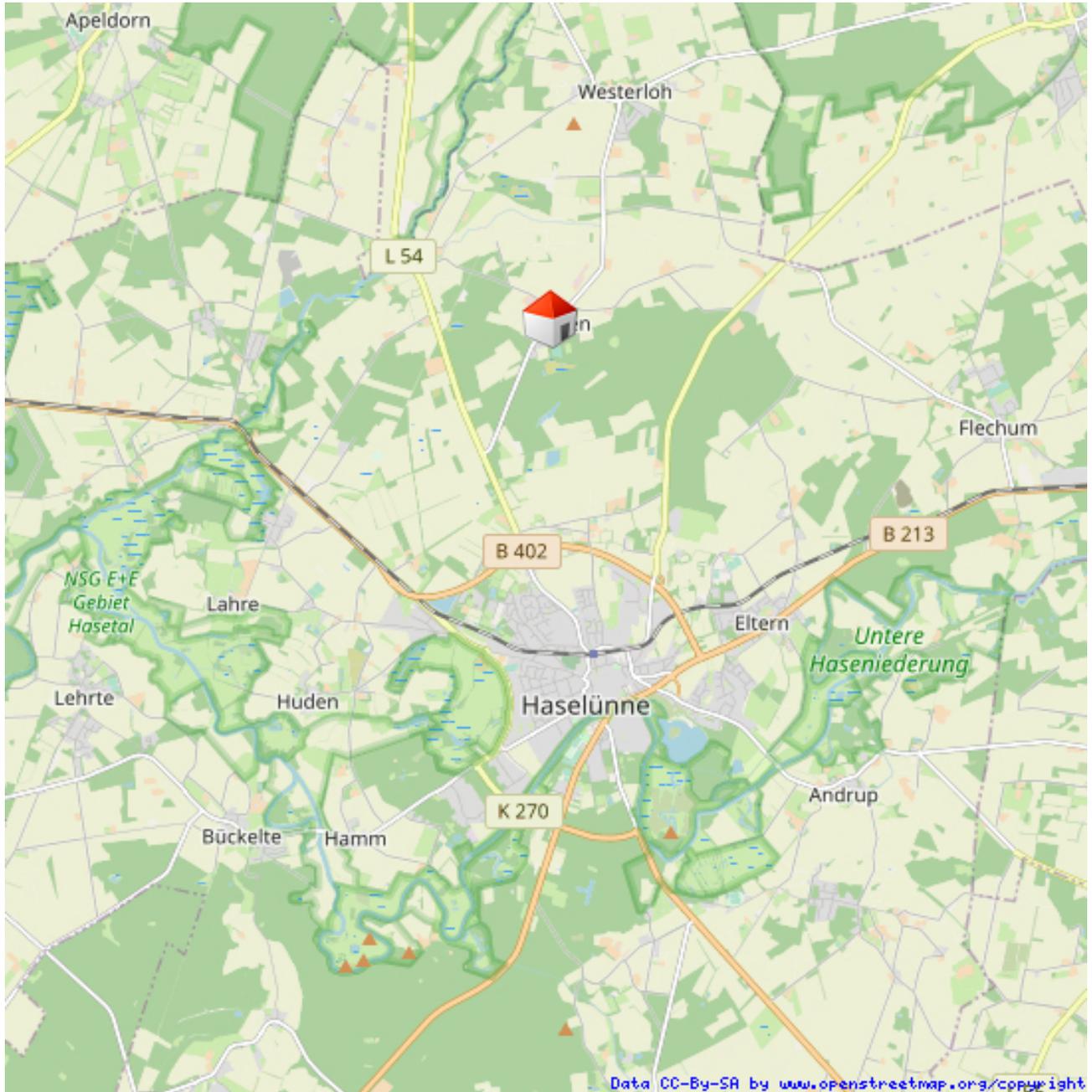
Dachgeschoss:

- (Eltern-) Schlafen: 15,66 qm
- Kind 1: 12,47 qm
- Kind 2: 13,98 qm
- Bad: 8,81 qm
- Flur: 6,19 qm

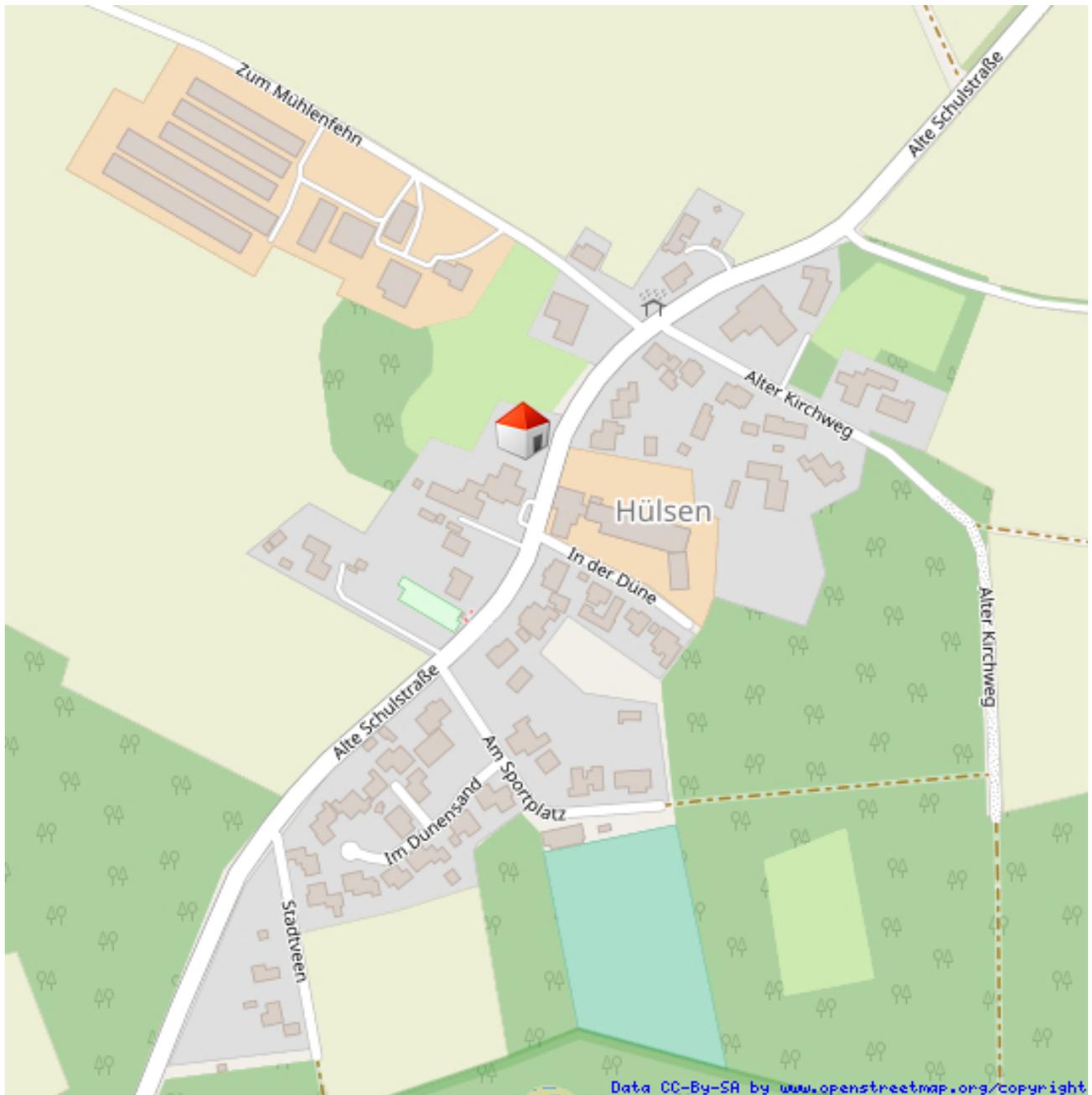
Summe Dachgeschoss: 57,11 qm

Summe Wohnfläche: 123,01 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

8

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

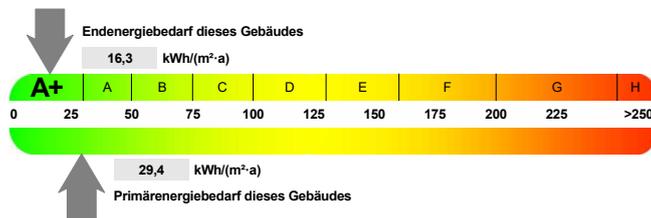
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,2** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **29,4** kWh/(m²·a) Anforderungswert **46,8** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v³

Ist-Wert **0,26** W/(m²·K) Anforderungswert **0,38** 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]

16,3 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

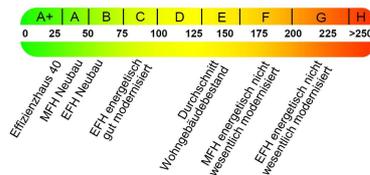
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	65,2 %	130,5 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	31,3 %	62,6 %
Summe:	96,6 %	193,1 %

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_W), 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 Bleona Jakupaj
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: bleona.jakupaj@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.