

# Das Exposé

---



Objekt: 1999

## **Modern wohnen, naturnah leben: Neubauwohnung im 1. OG (KfW 40) in Herzlake am See zu mieten!**

Etagenwohnung, Am See 170-172

49770 Herzlake, 1.214,08 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1999

### Geografische Angaben

Straße Am See  
Hausnummer 170-172  
PLZ 49770  
Ort Herzlake  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.214,08 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Nein  
Nebenkosten 100,00 €  
Kaution 2.428,16 €  
Heizkosten 200,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 87 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Stellplätze 1 Freiplatz  
Küche Einbauküche, offene  
Küche  
Balkon Ja  
Befeuerung Luft/Wasser  
Wärmepumpe  
Heizungsart Zentralheizung,  
Fußbodenheizung  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Bad Fenster, Dusche  
Fahrradraum Ja  
TV-Anschluss Satellit

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2023  
Baujahr lt. 2023  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 17,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig  
bis 23.03.2033  
wesentlicher  
Energieträger Luft/Wasser  
Energieeffizienzklas-  
se A+  
Warmwasser  
enthalten Ja

## Impressionen - Der erste Eindruck



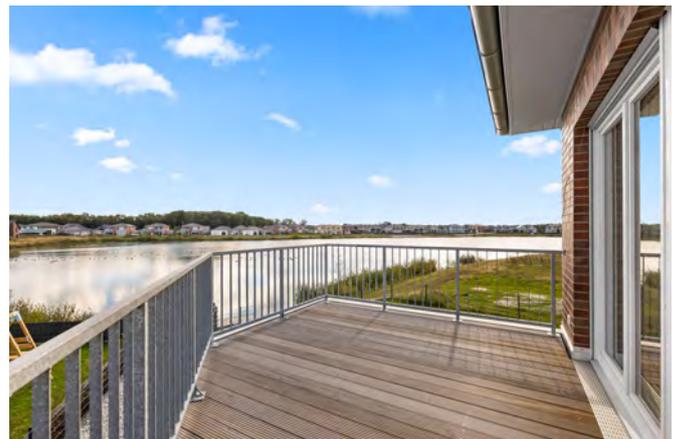
Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Dachterrasse



Wohnen / Essen



Küche



Schlafen 1



Schlafen 1



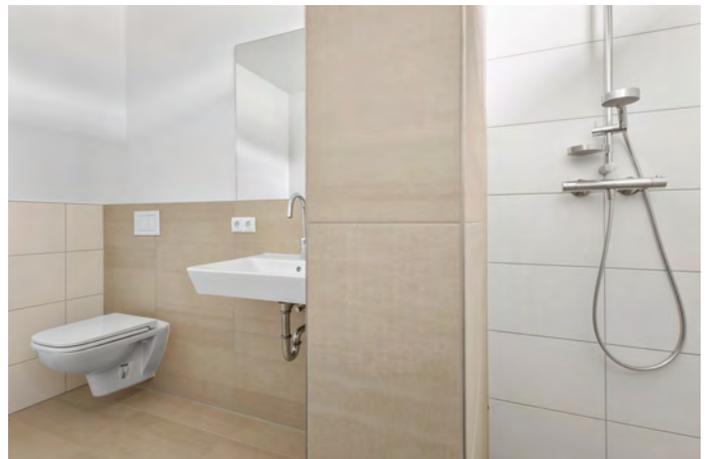
Schlafen 2



Schlafen 2



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Wohnungsflur



Treppenhaus



Hauseingang / Fahrradraum



Außenansicht



Außenansicht



Zugang Privatstrand



Privatstrand





## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Diese Immobilie mit insgesamt sechs Wohneinheiten wurde am "Wohnpark Am See Busemühle", einem noch jungen Wohngebiet der Samtgemeinde Herzlake, erbaut. Beim "Wohnpark Am See Busemühle" handelt es sich NICHT um ein Feriengebiet, Tourismus ist somit nicht vorgesehen. Der See liegt direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ärztliche Versorgung, Banken, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich wenige Minuten entfernt im Zentrum von Herzlake.

## Für Ihr Raumgefühl

Modern wohnen - naturnah leben

Diese exklusive NEUBAU-Obergeschosswohnung wurde 2024 nach neusten und vor allem energetischen Standards erbaut. Sie besticht durch eine zeitlose Architektur, die sich harmonisch mit einer modernen Ausstattung vereint.

Eine hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten erfüllt alle Ansprüche an Funktionalität und Design. Die Wohnungseingangstür in klassischem Weiß sowie die ebenfalls weißen Innentüren mit Edelstahldrückern unterstreichen das Konzept. Vinylböden in Holzoptik sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während das in Betonoptik geflieste Tageslichtbad zusätzlich ein modernes Ambiente schafft.

Für höchsten Wohnkomfort ist die gesamte Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Räumen für behagliche Wärme sorgt. Die dreifach verglasten Kunststoffrahmenfenster bieten Schallschutz und Energieeffizienz, während elektrische Rollläden in allen Räumen zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Eine kontrollierte, mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung trägt zur Erhaltung eines gesunden Raumklimas bei.

Netzwerkanschlüsse in der gesamten Wohnung sorgen für optimale Konnektivität. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Geräte- und Fahrradraum im Außenbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung Nr. 6 befindet sich im Obergeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- offener Wohn- / Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Dachterrasse (eine Einbauküche inkl. Elektrogeräte ist vorhanden)
- zwei Schlafzimmer / Bürozimmer / Gästezimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 1.214,08 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 100,00 Euro
- Heiz- / Strom- & Wasserkosten-Abschlag / pauschal monatlich: 200,00 Euro
- Miete Einbauküche, monatlich: 90,00 Euro
- Mietkaution: 2.428,16 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Information zu den Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Müllentsorgung, Straßenreinigung, Grundsteuer etc. enthalten (jährliche Abrechnung). Die Heiz- / Strom- & Wasserkosten werden pauschal mit 200 Euro / Monat angesetzt.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

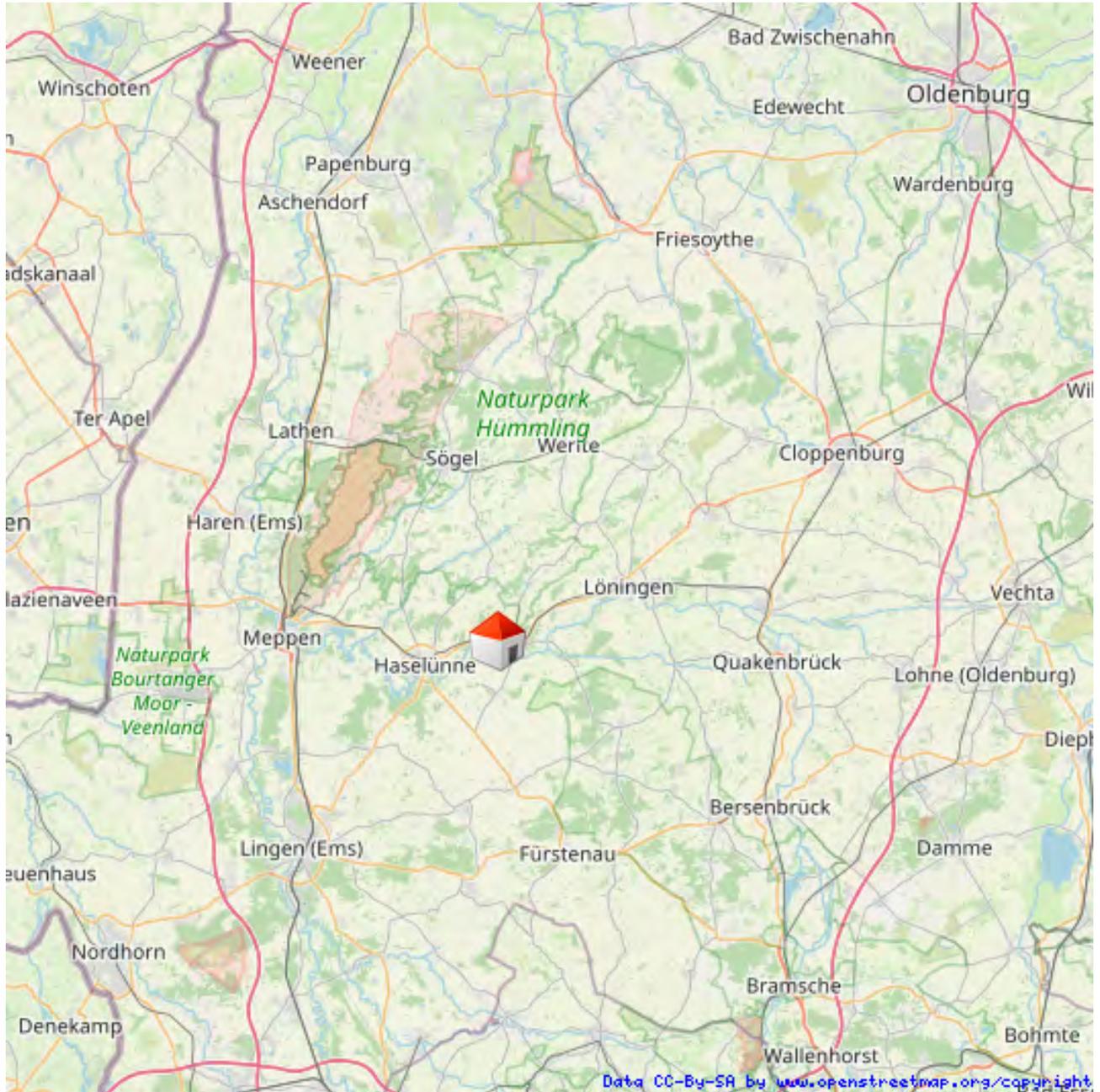
## Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

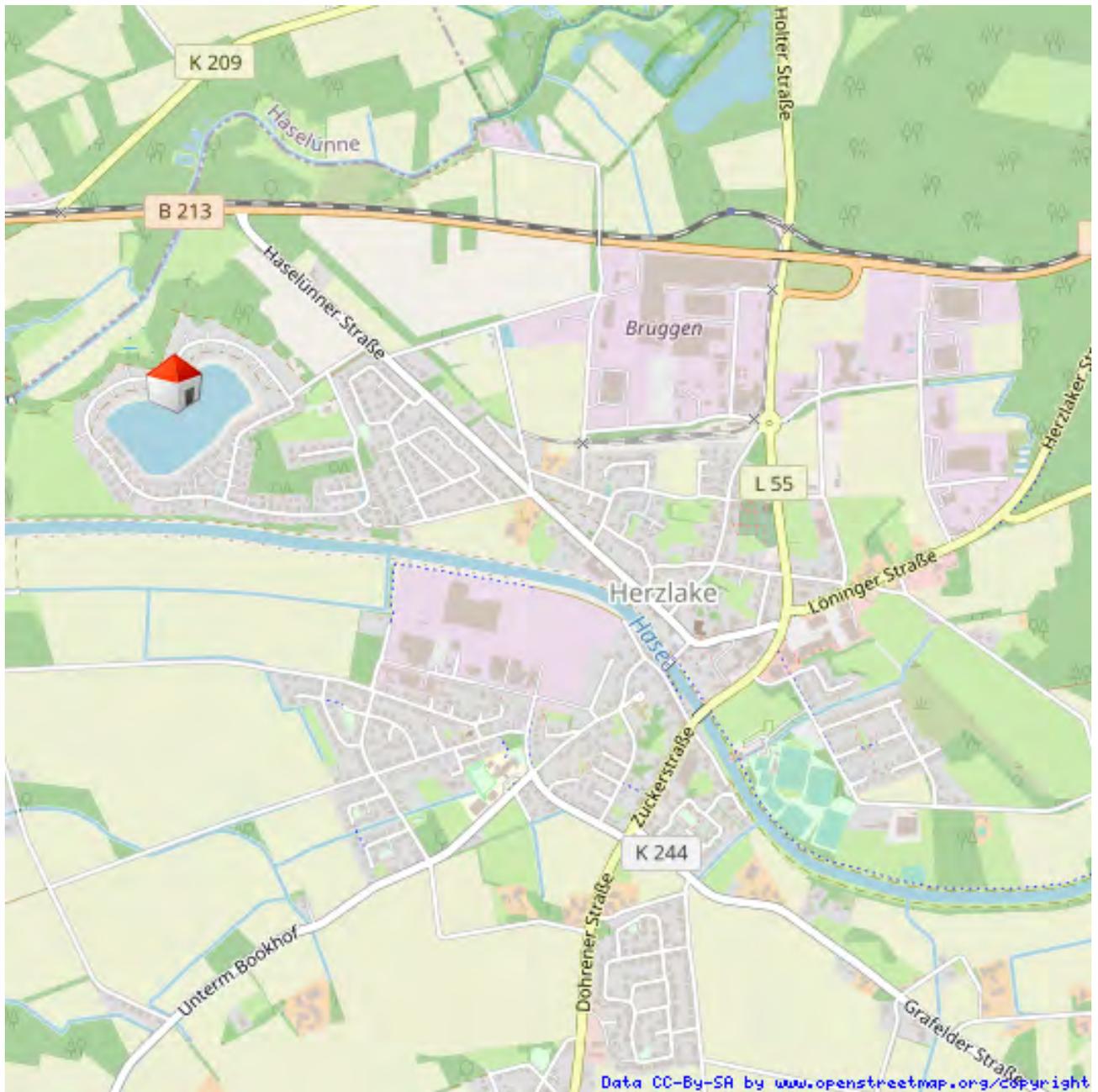
- offener Wohn - / Ess- und Kochbereich: 34,17 qm
- Balkon / Dachterrasse: 6,90 qm
- Schlafzimmer 1: 14,53 qm
- Schlafzimmer 2: 12,29 qm
- Tageslichtbad: 6,42 qm
- Flur: 8,86 qm
- Abstellraum: 3,55 qm

Summe Wohnfläche: 86,72 qm

## Der Lageplan



Makroebene



Mikroebene

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

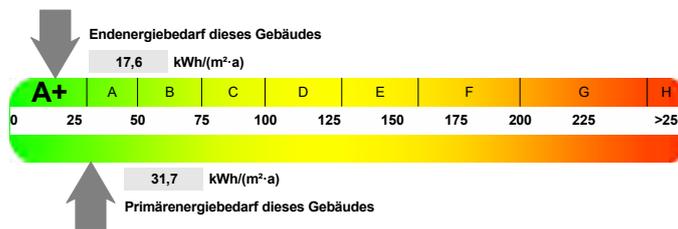
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,9** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **31,7** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **45,1** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert **0,19** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,35** W/(m<sup>2</sup>·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]

**17,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

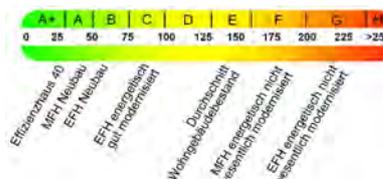
| Art:                       | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|----------------------------|-----------------|------------------------------|
| PV-Strom                   | 11,9 %          | 79,1 %                       |
| Geothermie und Umweltwärme | 100,0 %         | 200,0 %                      |
| Summe:                     | 111,9 %         | 279,1 %                      |

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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 Endenergie<sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> 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](mailto:jessica.bogesch@tiehen.eu)

Web: [www.tiehen.eu](http://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.