Das Exposé

Objekt: 1899_1

Wohnen am Gutshof in Haselünne: Altersgerechte Neubauwohnung in idyllischer Lage!

Erdgeschosswohnung, Am Schullenriedengraben 19 c

49740 Haselünne, 890,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer	1899_1

Geografische Angaben

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

Preise

Provisionsfrei	Ja
Kaltmiete	890,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	280,00 €
Warmmiete	1.170,00 €
Kaution	1.780,00 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 88 m^2
Zimmer Gesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1

Ausstattung

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Unterkellert	Nein
Stellplätze	1 Freiplatz
Fahrstuhl	Personenaufzug
Küche	Einbauküche
Terrasse	Ja
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Fliesen
Bad	Dusche
Gäste WC	Ja
Seniorengerecht	Ja
Rollstuhlgerecht	Ja
Barrierefrei	Ja
Fahrradraum	Ja
Breitbandanschluss	Ja
TV-Anschluss	Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr	2024
Baujahr lt.	2024
Energieausweis	
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21,1 kWh/(m^2a)

Energieausweis gültig bis	13.03.2023	**Energieeffizienzklasse**	A+
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe	**Zustand**	Erstbezug

Impressionen - Der erste Eindruck

Ansicht fertiges Nachbargebäude

Beispielfoto Wohnen

Beispielfoto Wohnen / Flur

Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

Beispielfoto Schlafen

Beispielfoto Bad

Beispielfoto Bad

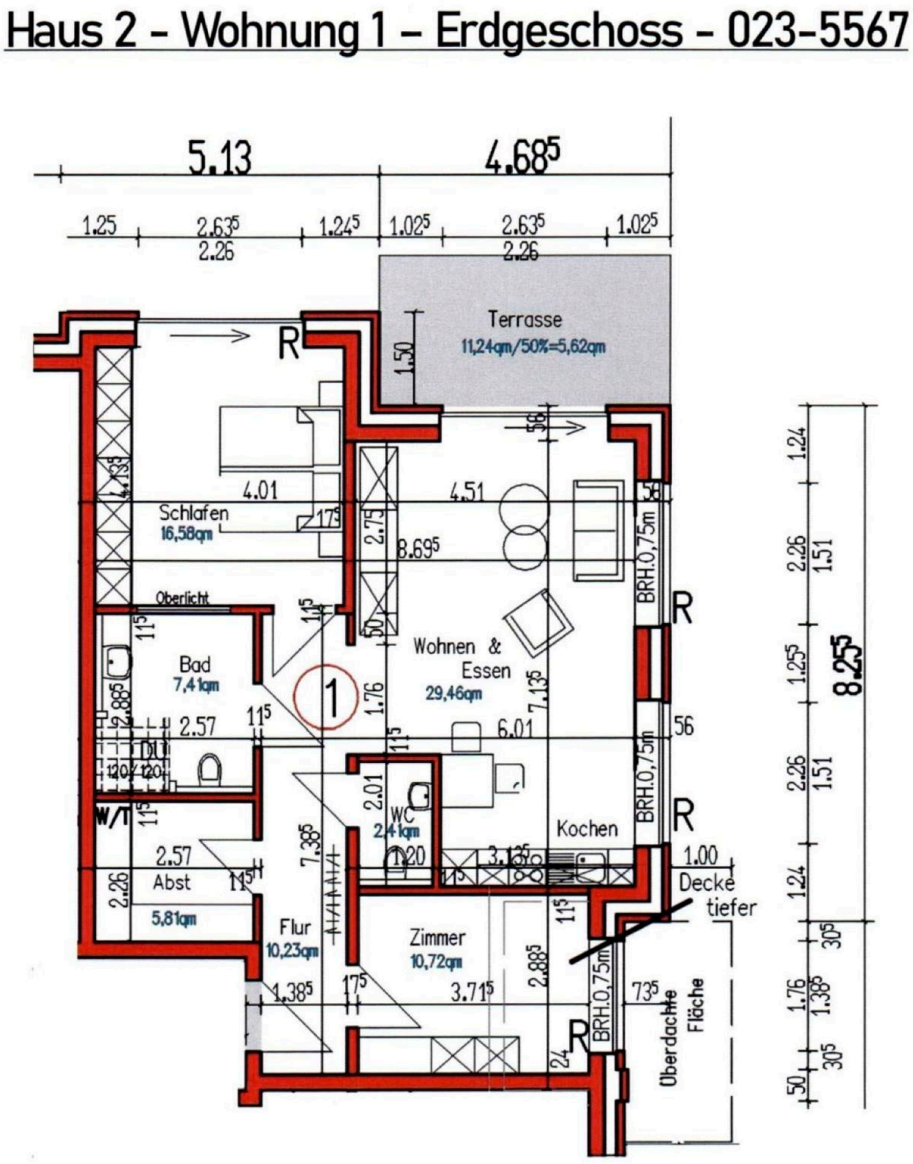
Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

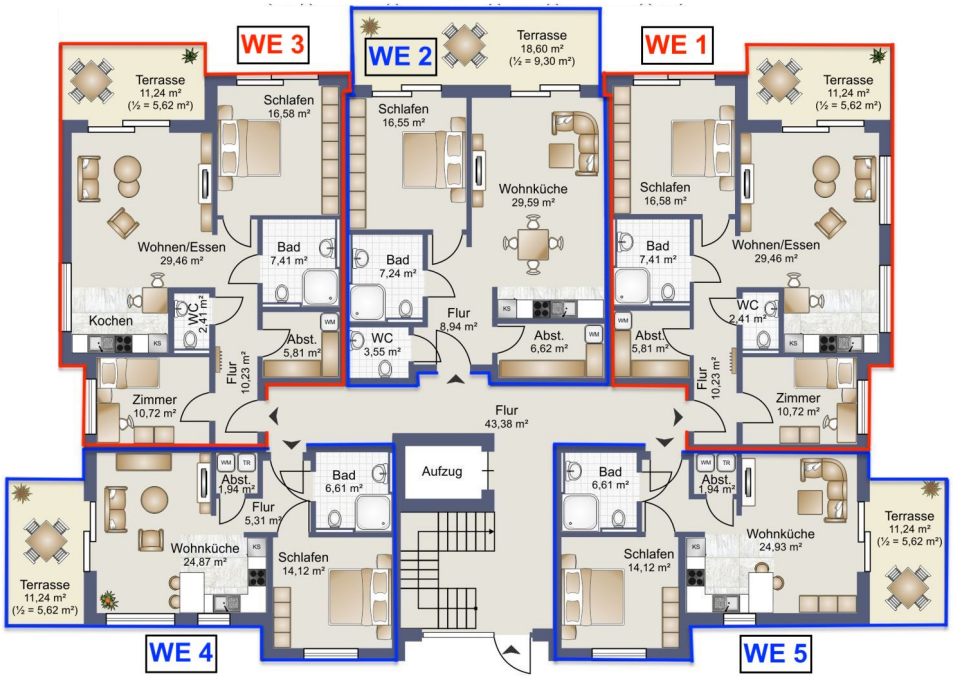
Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

Visualisierung - Der Grundriss



Wohnung 1



Erdgeschoss gesamt

Immobilien Tiehen oHG
Hinterstrasse 15
49716 Meppen
Tel.: 05931 4965175
info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

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 Januar 25 zur Miete!

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 exklusiven, altersgerechten Wohneinheiten wird derzeit nach dem KfW 40 NH Standard erbaut. Die „40“ im KFW-Programmnamen bedeutet, dass ein Effizienzhaus höchstens 40% des mit dem Wert „100“ angesetzten gesetzlichen Standards an Energie verbrauchen darf. Der Vorteil eines solchen Gebäudes: Es spart Kosten für Heizung und Strom – und das Klima wird entlastet. Das NH Siegel (Nachhaltiges Bauen) ist ein Qualitätssiegel, wonach zusätzlich besondere Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden erfüllt werden.

Die Wohnungen verteilen sich auf 5 Einheiten im Erdgeschoss, 4 im 1. Obergeschoss und 3 Einheiten im 2. Obergeschoss (ohne Schrägen).

Alle Wohnungen sind neben dem Treppenhaus bequem per Personenaufzug erreichbar und überzeugen u.a. mit folgender Ausstattung:
- neue Einbauküche inkl. E-Geräte
- weiße Wohnungseingangstür mit Videosprechanlage nebst elektrischem Türöffner
- weiße Innentüren mit Edelstahldrückern
- Vinylböden mit passenden Fußleisten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster mit elektrischen Rollläden
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- Glasfaseranschluss und Gemeinschaftssatellitenanlage
- Gemeinschafts-Fahrradschuppen im Außenbereich
- PKW-Stellplatz im Freien für jede Wohneinheit

Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine Erdwärmepumpe. Der u.a. auch hier erforderliche Strom wird durch eine Photovoltaikanlage nebst Batteriespeicher zum größten Teil selbst erzeugt.

Die 3-Zimmer-Wohnungen teilen sich wie folgt auf:
- Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Schlafen 2
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper
- Gäste-WC mit Waschbecken und WC
- Abstellraum
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Informationen zu den Mietpreisen:
- Kaltmiete monatlich: 890,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 200,00 Euro
- Verbrauchsstrom Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 80,00 Euro
- Mietkaution: 1.780,00 Euro
- Küchenmiete monatlich: 50,00 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 24 Monaten vereinbart

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

Der Verbrauchsstrom 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).

Weitere Informationen:
Die Innenaufnahmen stammen von der Wohnung 3 im Nachbargebäude und sollen zur Veranschaulichung der identischen Ausstattung dienen.
Möblierungen, Dekorationen etc. dienen lediglich als Orientierungshilfe bzw. Gestaltungsbeispiele. Die Wohnung wird nicht möbliert bzw. dekoriert vermietet.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Immobilien Tiehen oHG
Hinterstrasse 15
49716 Meppen
Tel.: 05931 4965175
info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

Fenster / Rollläden

- weiße Kunststoffrahmenfenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung
- elektrischen Rolläden

Heizung / Energie

- Erdwärmepumpe der Marke Junkers (28 KW)
- Fußbodenheizung

Garten / Außenanlage

- Zuwegungen und Abstellflächen gepflastert
- Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplatten
- Balkone werden mit Platten in Betonsteinoptik ausgestattet
- Balkongeländer teilweise aus Glas und gemauert

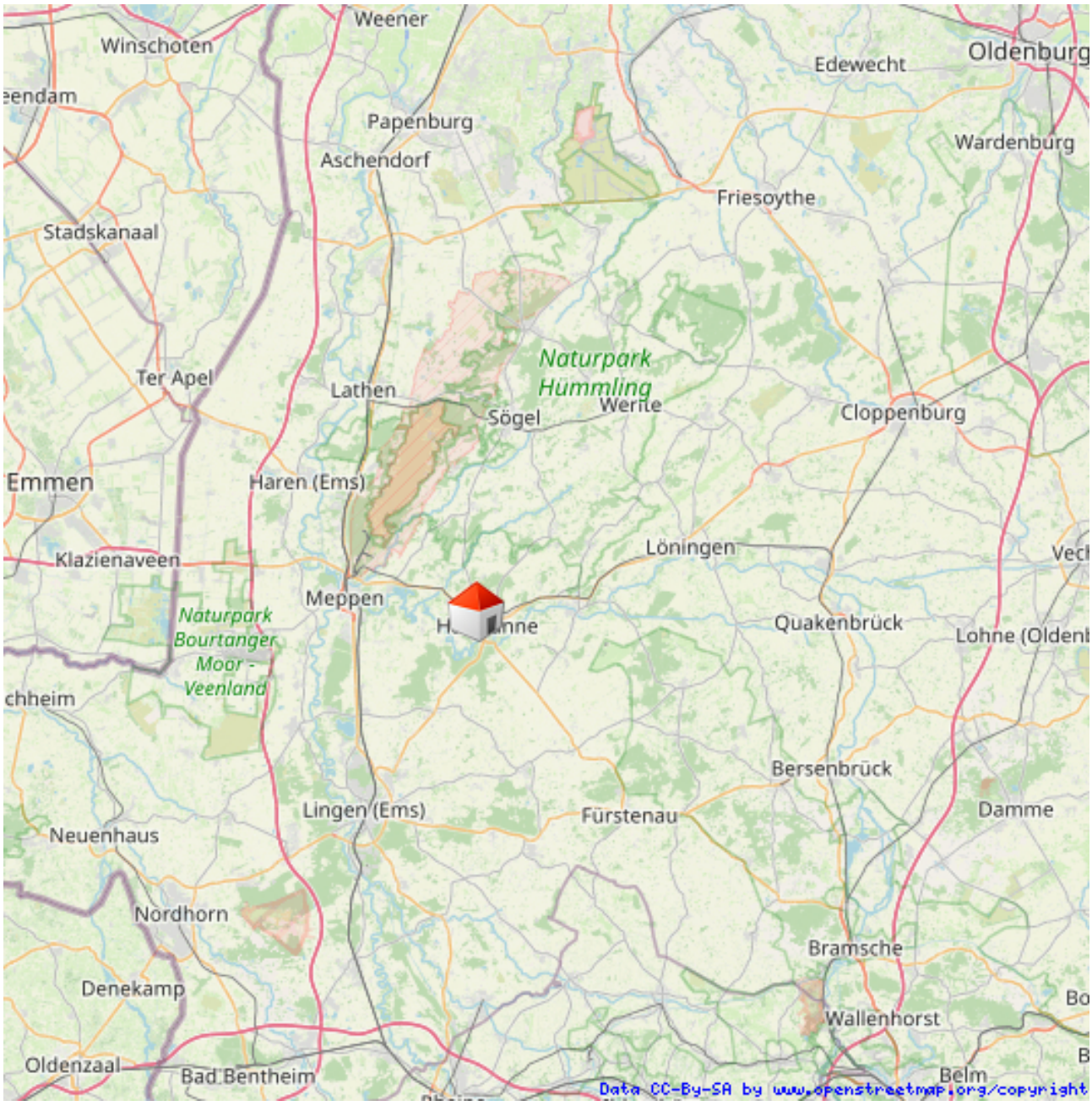
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

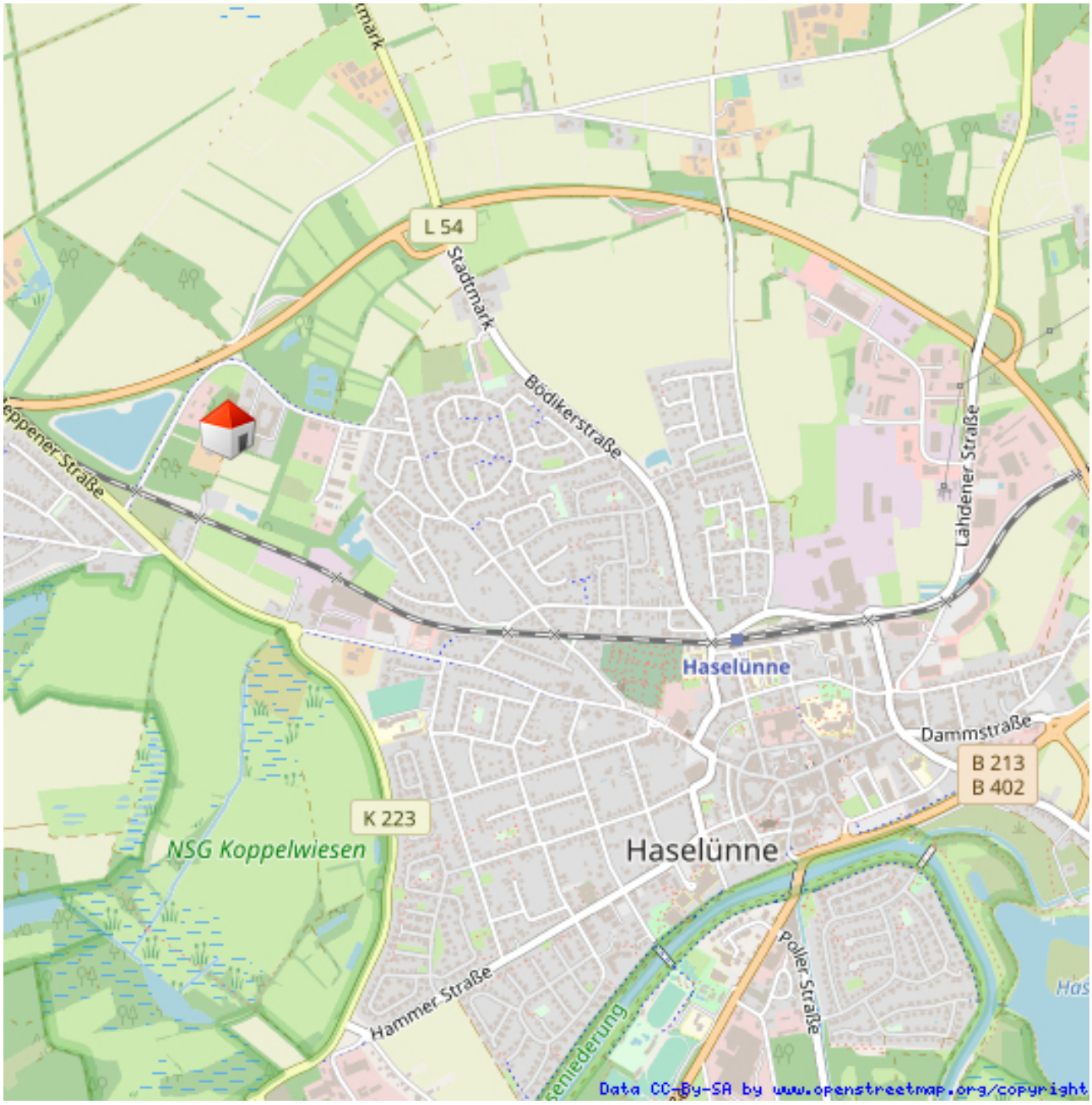
Wohnen/ Essen: 29,46 qm
Schlafen: 16,58 qm
Schlafen II/ Büro/ Gäste: 10,72 qm
Bad: 7,41 qm
WC: 2,41 qm
Flur: 10,23 qm
Abstellraum: 5,81qm
Terrasse: 9,30 qm (Fläche 18,60 qm, angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche gesamt: 88, 24 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

Immobilien Tiehen oHG
Hinterstrasse 15
49716 Meppen
Tel.: 05931 4965175
info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

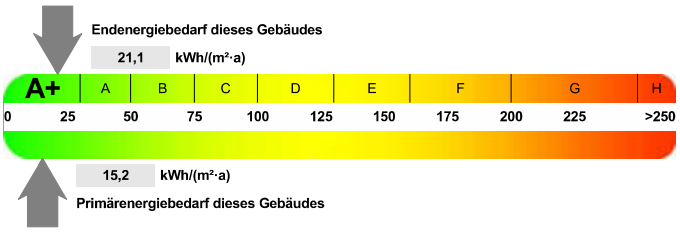
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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 CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
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 Energien [3]

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

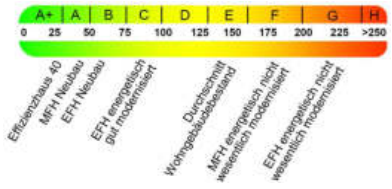
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	60,0 %	119,9 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	26,6 %	53,1 %
	%	%
Summe:	101,5 %	273,1 %

Maßnahmen zur Einsparung [3]

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 [4]



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

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599 3D 11.9.3

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.