

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

Bebauung

Baujahr 2023
Baujahr lt. 2023
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 21,1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis 13.03.2023
wesentlicher Energieträger Erdwärme
Energieeffizienzklasse A+

Zustand Erstbezug

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche, offene
Küche
Balkon Ja
Ausr. Terrasse/Balkon Süd
Befeuerung Erdwärme
Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden

Bad	Dusche	Fahrradraum	Ja
Gäste WC	Ja	Sonstiges	
Seniorenrecht	Ja	Verfügbar ab	März 2025
Rollstuhlgerecht	Ja		
Barrierefrei	Ja		

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

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.

Verwirklichen Sie Ihre Ideen

Nehmen Sie in der ersten Reihe Platz - ab März 2025 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!



Grundstücksgröße

Flur 16, Flurstücke 2/253 + tlw. 2/254 ~ 3429 m²

Fakten:

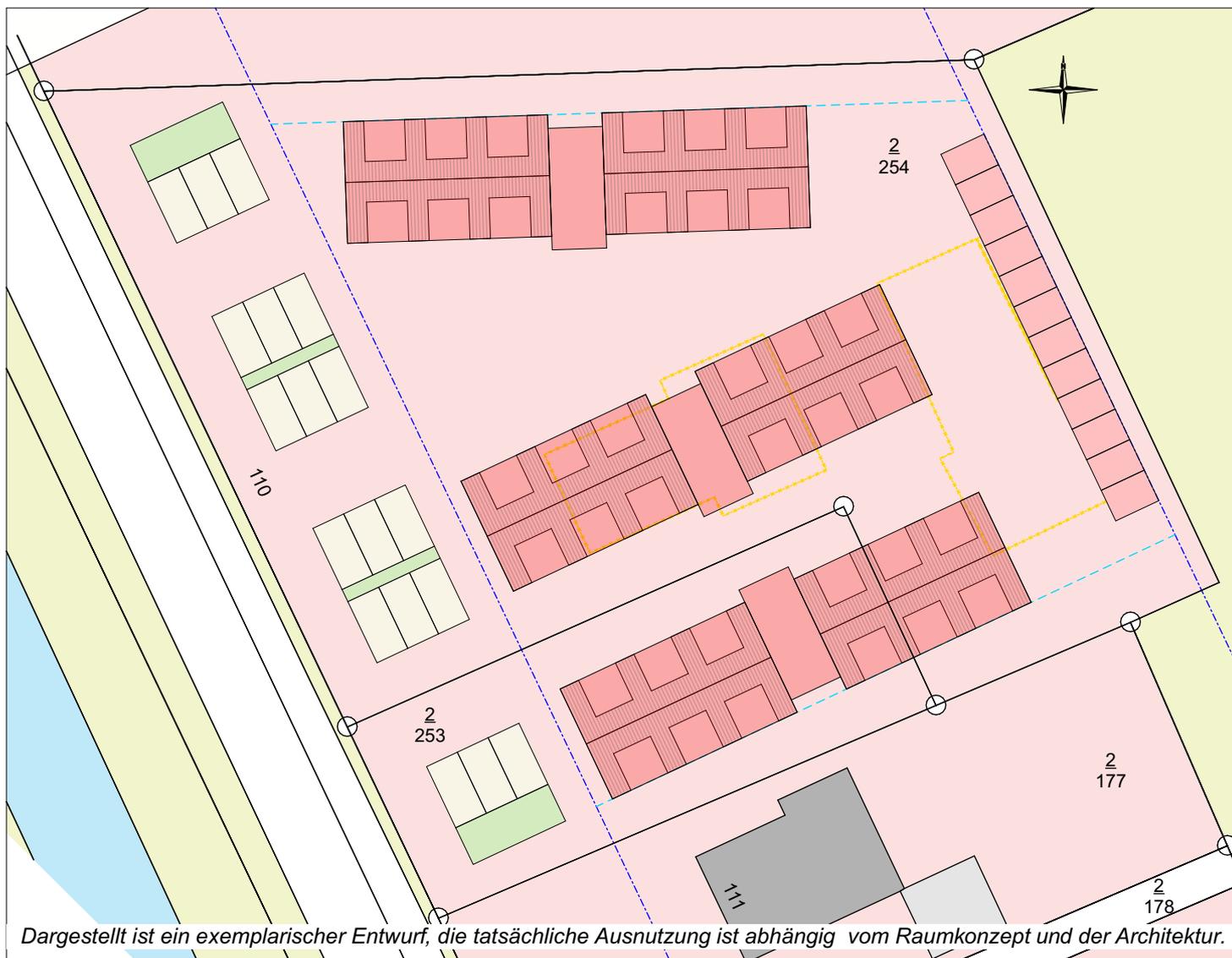
- dem Grundstück liegt ein Bebauungsplan zugrunde
- Giebelständige Bebauung erforderlich, d.h. Ausrichtung des Giebels zur Straße
- Dachform = Satteldach/ Krüppelwalmdach, mind. 35° DN, max. 60° DN
- Traufhöhe max. 3,80 m
- Festlegung der max. Dachgaubenlänge

Empfehlung/ Fragen/ Hinweise:

- Einfügen der Bebauung nach Art und Maß in die Umgebung
- Grünfläche als eigenständiges Flurstück herstellen
- Es ist ratsam in diesem Bereich eine Bauvoranfrage einzureichen
- notwendige Stellplätze müssen abgebildet werden
 - Klärung ob diese außerhalb der Baugrenze möglich ausgewiesen werden können

Vorschlag zur Bebauung: 3 Mehrparteinhäuser (je 4 WE)

- drei Gebäudekörper mit dem notwendigen Abstand untereinander (mind. 6 m)
- jeder "Riegel" erhält eine zentrale Erschließung und somit 4 WE je "Riegel"
- bleibt man unter 4 Wohnungen, so kann auf einen Aufzug verzichtet werden
- im östlichen Bereich werden die Abstellräume je Wohnung vorgehalten

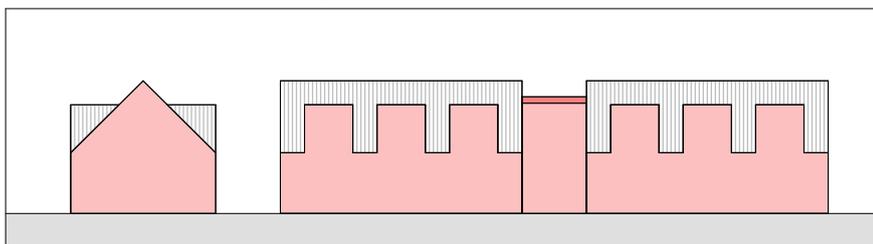


Fläche je Wohnung

EG	BGF	~	135,00 m ²	→	NGF	94,50 m ²
OG	BGF	~	90,00 m ²	→	<u>NGF</u>	<u>63,00 m²</u>
						157,50 m²

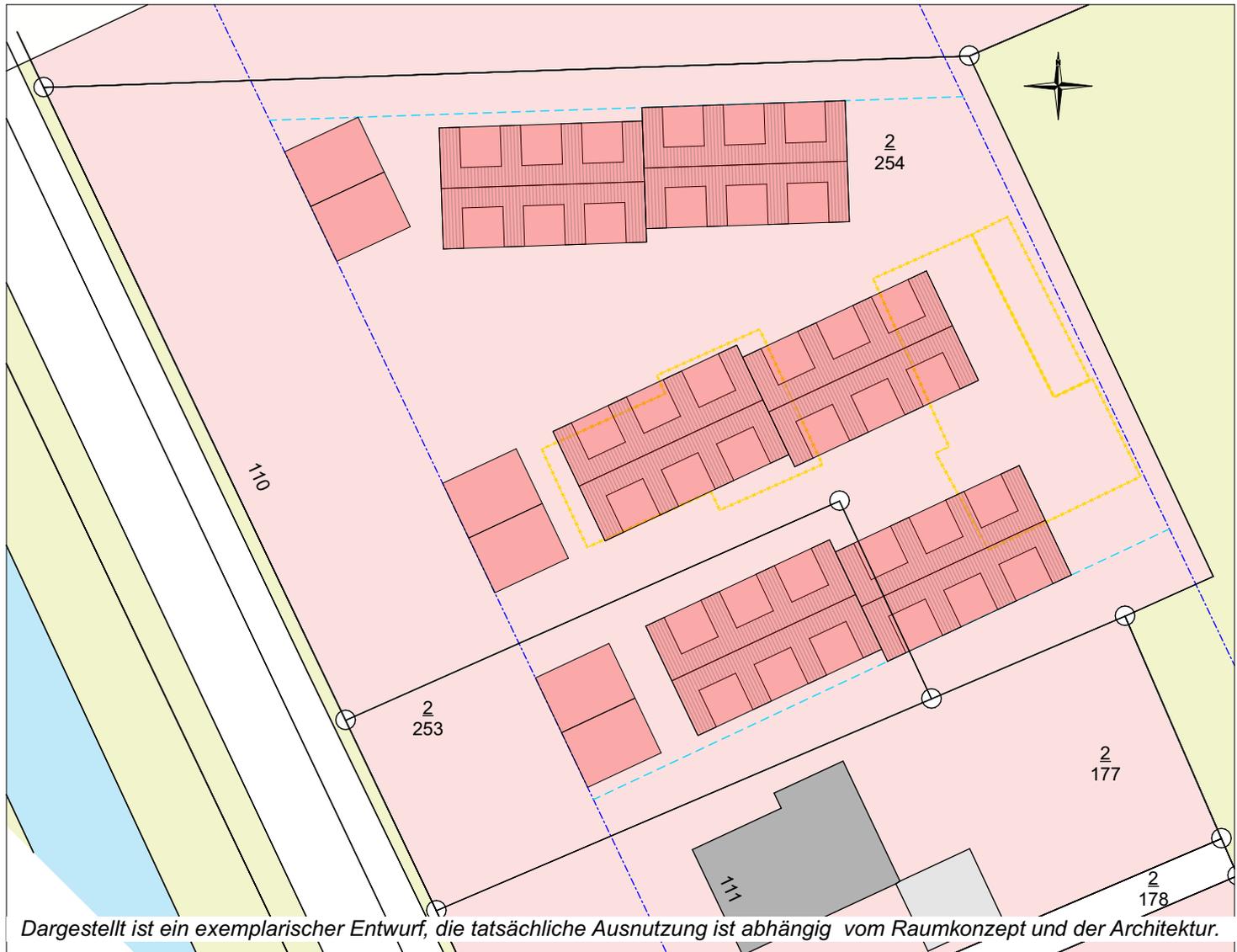
Abstellfläche außerhalb der Wohnung je **6,00 m²**

Insgesamt könnten 6 Erdgeschoss- und 6 Obergeschosswohnungen entstehen



Vorschlag zur Bebauung: Doppelhäuser

- Alternativ könnte jeder Riegel als Doppelhaus errichtet werden
- Die mittige Erschließung würde entfallen
- Die Stellplätze könnten durch vorgelagerte Carports ersetzt werden

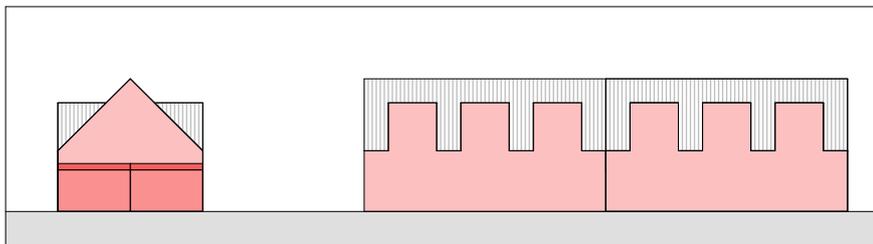


Fläche je Wohnung

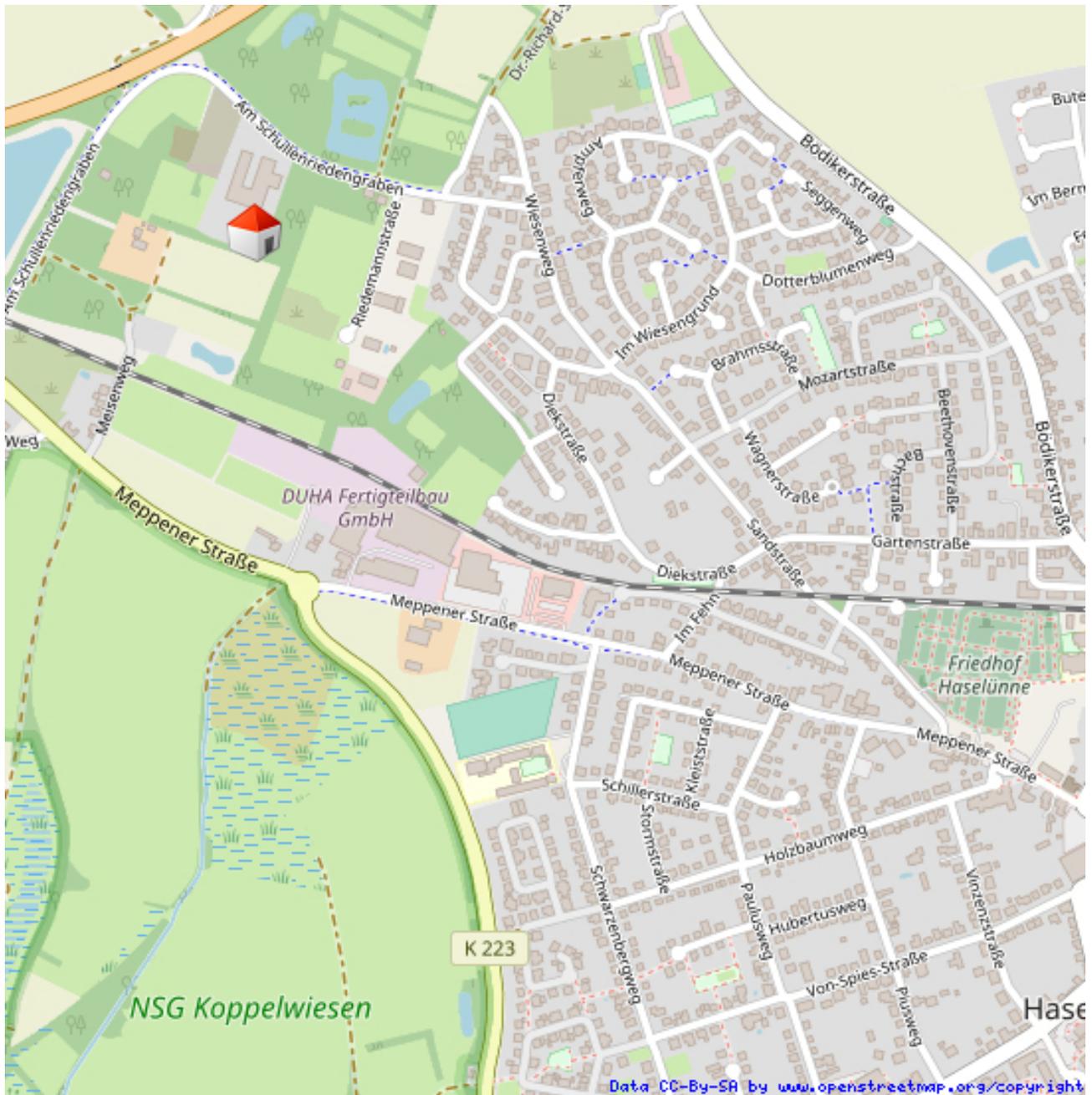
EG	BGF	~	135,00 m ²	→	NGF	94,50 m ²
OG	BGF	~	90,00 m ²	→	NGF	63,00 m ²
						157,50 m²

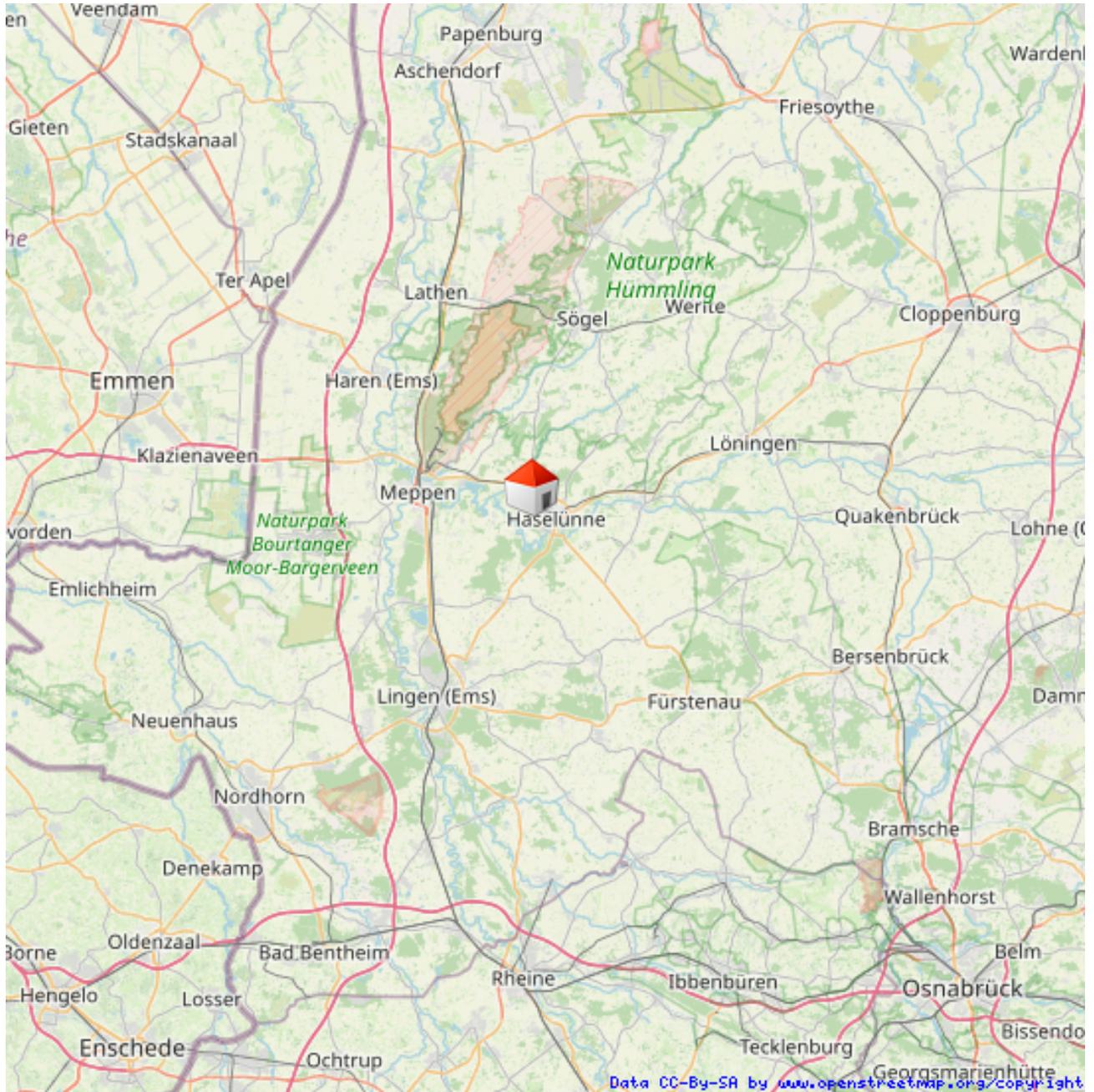
Carport je **6,00 m²**

Insgesamt könnten 6 Doppelhäuser und somit 12 Wohneinheiten entstehen.



Der Lageplan





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.