

Das Exposé



Objekt: 2163

Ebenerdig im Zentrum von Haren - moderne Erdgeschosswohnung mit Blick auf den Dom zu mieten!

Erdgeschosswohnung, Werftstraße 31

49733 Haren (Ems), 720,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2163

Geografische Angaben

Straße Werftstraße
Hausnummer 31
PLZ 49733
Ort Haren (Ems)
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 720,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 100,00 €
Warmmiete 820,00 €
Kaution 1.440,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 75 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1
Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche
Terrasse Ja
Befuerung Gas
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Fenster, Dusche
TV Kabelanschluss Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Kabelfernsehen

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2020
Baujahr lt. 2020
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 19,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 29.10.2030
bis
wesentlicher Gas
Energieträger
Energieeffizienzklas- A+
se

**Warmwasser
enthalten**

Ja



Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen - Essen - Kochen



Terrasse



Wohnen - Essen - Kochen



Wohnen - Essen - Kochen



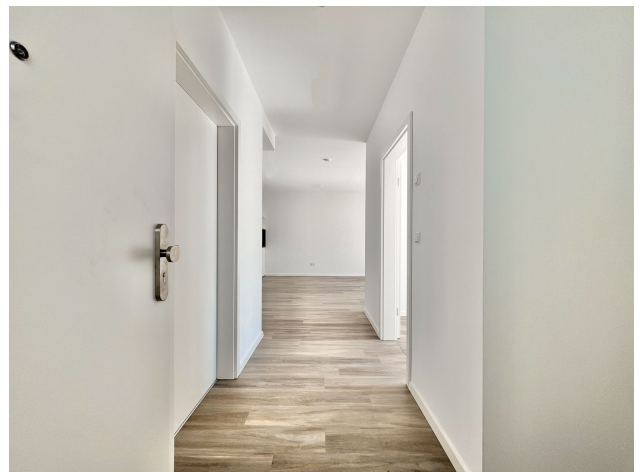
Schlafen



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Treppenhaus

Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschosswohnung

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie wurde 2020 in einer beliebten, zentralen Wohnlage von Haren (Ems), nahe dem Yachthafen und dem Stadtzentrum erbaut.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Banken, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Außerdem befindet sich der beliebte Dankernsee nebst deutschlandweit bekanntem Freizeitpark "Schloss Dankern", der Golfpark Düneburg und viele weitere Freizeitattraktionen, nur ca. 10 Autominuten entfernt.

Für Ihr Raumgefühl

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im KfW 40 Effizienzhaus:

Diese ca. 75 qm große Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 6-Parteien-Haus und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, u.a. mit Fußbodenheizung, Solarthermie für Warmwasseraufbereitung, ebenerdige Dusche, Designerböden (Holzoptik), 3-fach-verglaste Kunststofffenster, Netzwerkanschlüsse, elektrische Rollläden, Video-Gegensprechanlage uvm.

Das helle Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse mit Außenzapfstelle, ein Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC sowie ein gefliester Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner bieten ein gemütliches Raumkonzept, Ideal für Singles und Paare.

Im Außenbereich stehen ein zur Wohnung gehörender PKW-Stellplatz im Freien und ein Gemeinschafts-Fahrradraum zur Verfügung.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 720,00 Euro monatlich
- Nebenkostenvorauszahlung: 100,00 Euro monatlich
- Mietkaution: 1.440,00 Euro
- Strom, Telefon und Internet rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

In der Nebenkostenvorauszahlung sind u.a. die Kosten für Heizung und Wasserverbrauch, Müllentsorgung und Allgmeinstrom enthalten. Die tatsächliche Abrechnung der Nebenkosten erfolgt

einmal im Jahr.

Bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

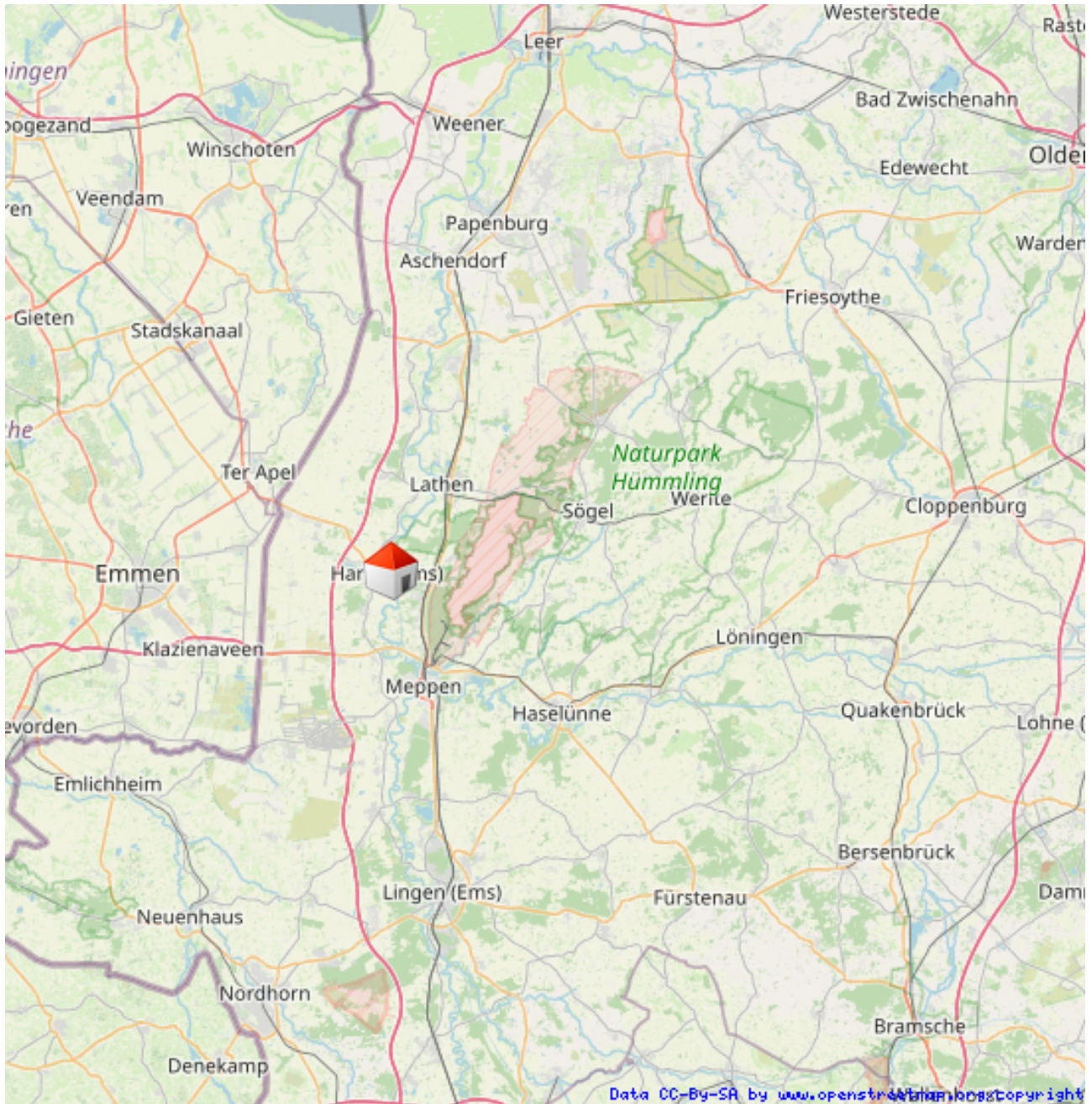
Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

- Wohnen / Essen / Kochen: 34,73 qm
- Schlafen: 17,32 qm
- Bad: 5,67 qm
- Abstellraum: 3,62 qm
- Flur: 9,26 qm
- Terrasse: 4,61 qm (insgesamt 9,22 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe: 75,21 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV vom 29. April 2009)

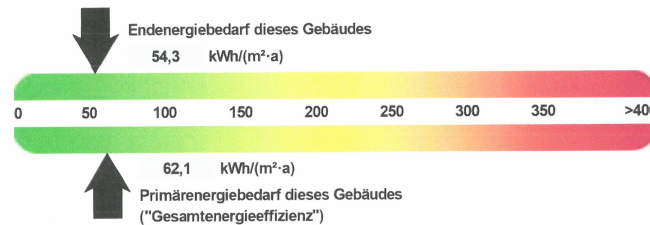
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Wertstr. 33, 49733 Haren
Mehrfamilienhaus

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 13,5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **62,1** kWh/(m²·a) Anforderungswert **86,6** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert **0,34** W/(m²·K) Anforderungswert **0,70** 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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas E	40,3	12,4		52,7
Strom-Mix			1,6	1,6

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

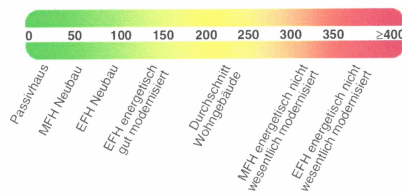
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

Ihr Ansprechpartner



Herr Tobias Kemmer
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: tobias.kemmer@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.