

Das Exposé



Objekt: 1531_39

Wohnen am Gutshof in Haselünne: Altersgerechte Neubau-Obergeschosswohnung in idyllischer Lage!

Etagenwohnung, Am Schullenriedengraben 19 A

49740 Haselünne, 830,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1531_39

Geografische Angaben

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

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 830,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 280,00 €
Warmmiete 1.110,00 €
Kaution 1.660,00 €

Flächen

Grundstück ca. 1.840 m²
Wohnfläche ca. 75 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Anzahl Balkone 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche, offene
Küche
Terrasse Ja
Befuerung Erdwärme
Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Dusche
Gäste WC Ja
Seniorengerecht Ja
Fahrradraum Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2023
Baujahr lt. 2023
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 21,1 kWh/(m²a)

Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

Energieausweis gültig 13.03.2023
bis
wesentlicher Erdwärme
Energieträger
Energieeffizienzklas- A+
se

Zustand Erstbezug

Weitere Informationen

Verfügbar ab April 2024

Impressionen - Der erste Eindruck



Dachterrasse



Dachterrasse



Wohn-Esszimmer Küche



Wohn-Esszimmer Küche



Wohn-Esszimmer Küche _3



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Tageslichtbad



Tageslichtbad



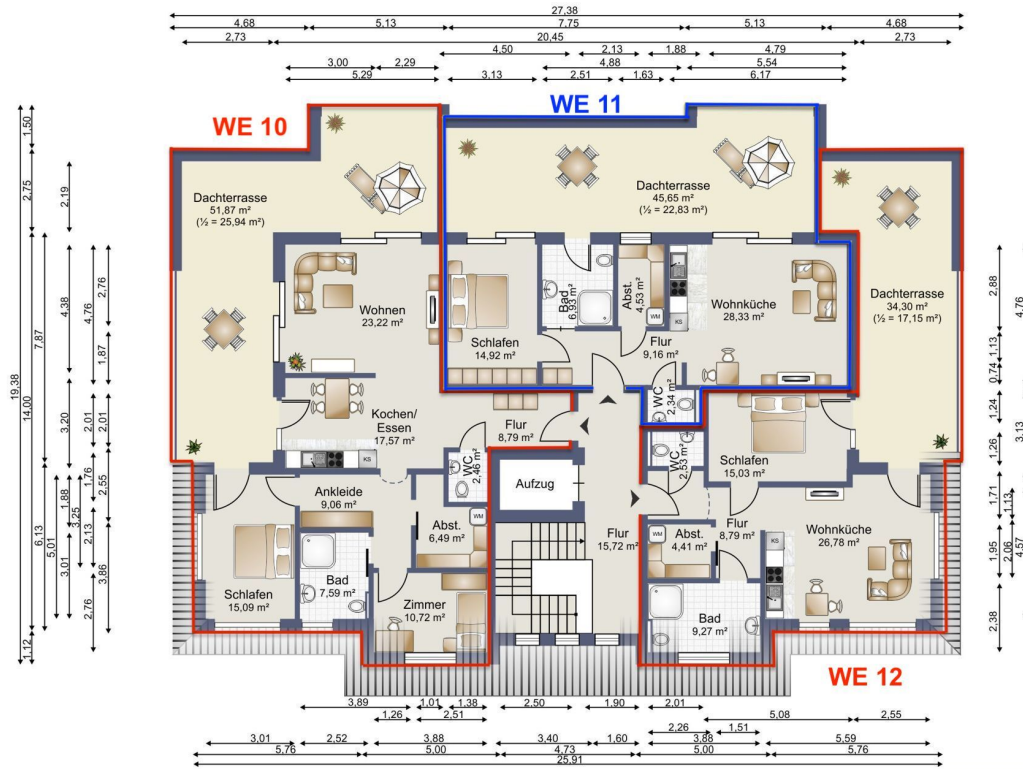
Gäste-WC



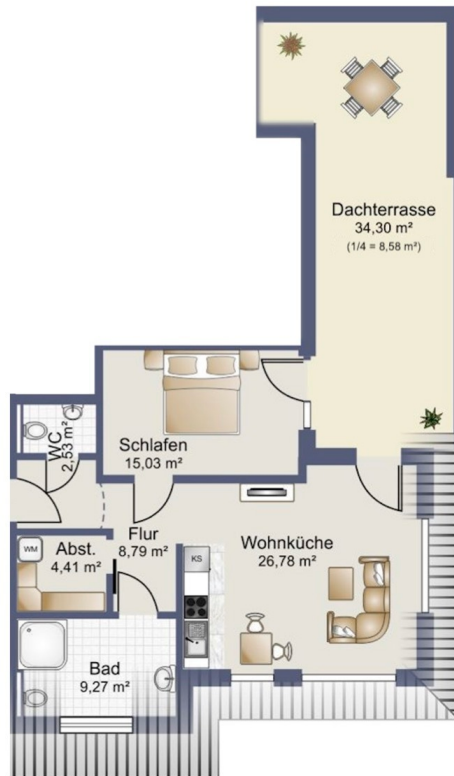
Flur

Visualisierung - Der Grundriss

2. OBERGESCHOSS



2. Obergeschoss - gesamt



Grundriss - Wohnung 12 - 2. Obergeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wurde 2023 auf einem 1.840 qm großen Grundstück in einem noch jungen, aber 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 sofort zur Miete!

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 exklusiven, altersgerechten Wohneinheiten wurde 2023 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 Edelstahlrückern
- 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 Wohnung 12 befindet sich im 2. Obergeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad 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: 830,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 200,00 Euro
- Verbrauchsstrom Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 80,00 Euro
- Mietkaution: 1.660,00 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).

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Gebäudemerkmale

- massive Bauweise
- Tondachziegel
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- Personenaufzug
- Erdwärme
- Photovoltaik

Fenster / Rollläden

- weiße Kunststoffrahmenfenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung
- elektrischen Rollläden

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

Weitere Informationen

Informationen zu den Mietpreisen:

In den Nebenkosten sind alle Kosten abgedeckt außer Internet/ Telefon

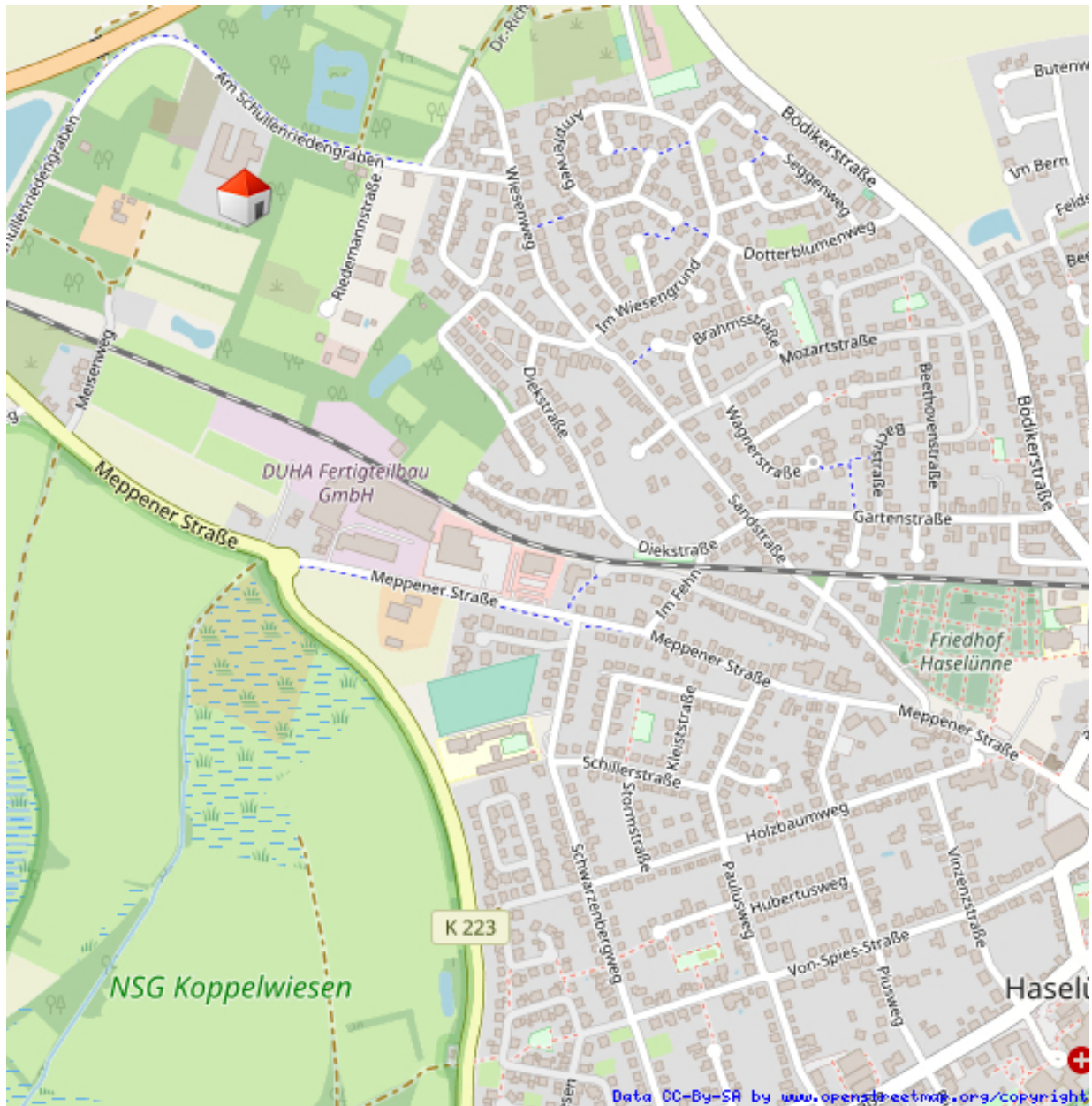
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

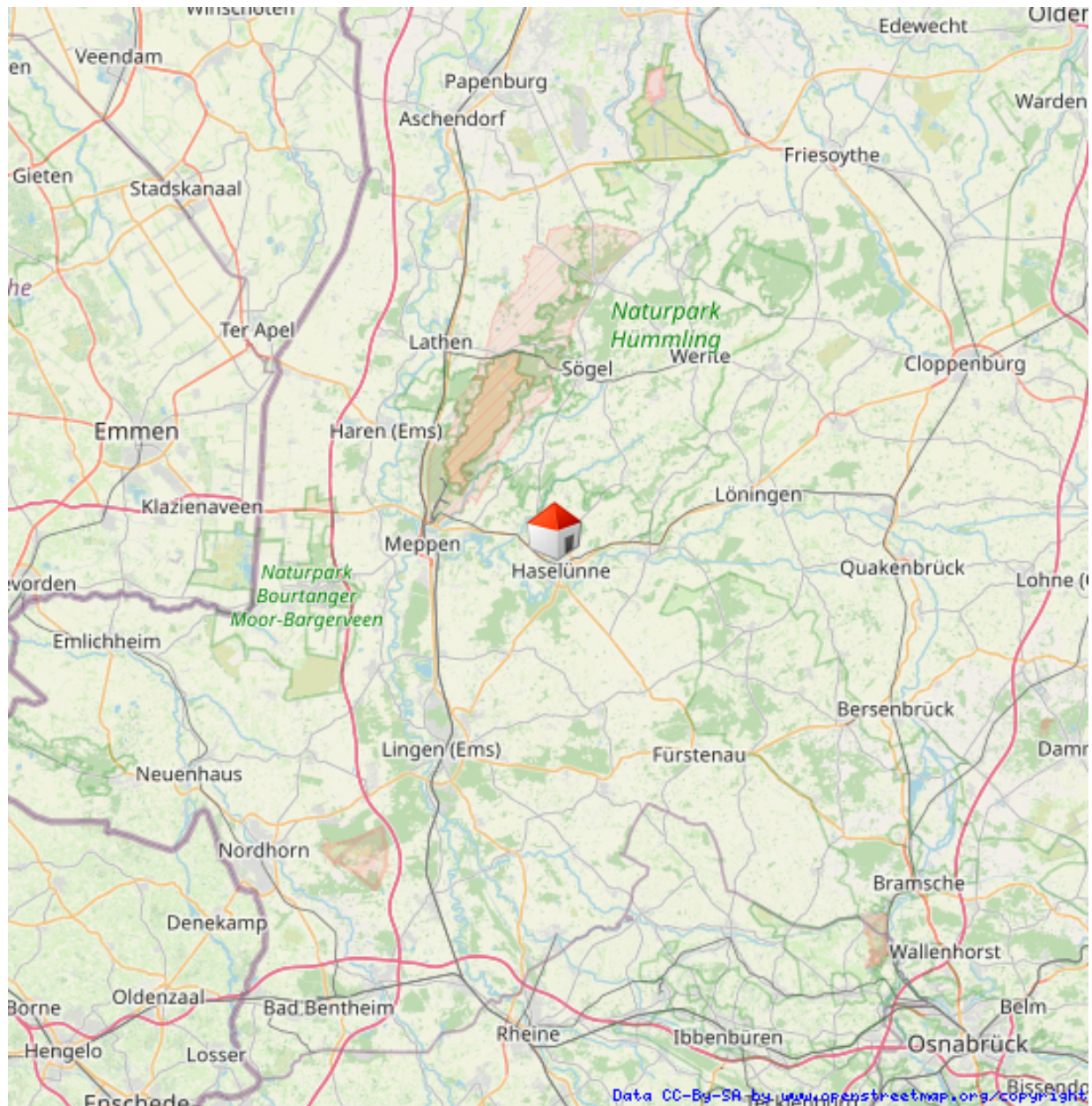
- Wohnküche: 26,78 qm
- Schlafen: 15,03 qm
- Tageslichtbad: 9,27 qm
- Gäste-WC: 2,53 qm
- Abstellraum: 4,41 qm
- Flur: 8,79 qm
- Dachterrasse: 8,58 qm (Fläche 34,30 qm, angerechnet zu 1/4)

Summe Wohnfläche: 75,39 qm

Der Lageplan



Mikrolage



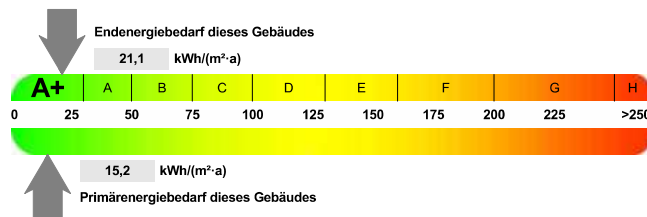
Makrolage

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 CO₂-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_{tr}**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

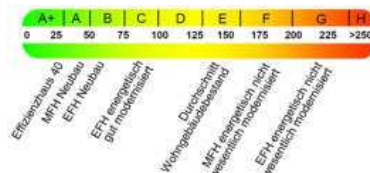
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**21,1 kWh/(m²·a)****Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³****Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG**

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflehterfüllung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	60,0 %	119,9 %
Wärme- und Kälteerzeugung	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 Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG³ nur bei Neubau⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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.