

Das Exposé



Objekt: 2037

Frisch gebaut und frei zur Miete: Erdgeschosswohnung m. überd. Terrasse + Garten in Haselünne-Hülsen

Erdgeschosswohnung, Alte Schulstraße 11

49740 Haselünne / Hülsen, 1.150,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2037

Geografische Angaben

Straße Alte Schulstraße
Hausnummer 11
PLZ 49740
Ort Haselünne / Hülsen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 1.150,00 €
Heizkosten in Nein
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 150,00 €
Kaution 2.300,00 €

Flächen

Grundstück ca. 5.626 m²
Wohnfläche ca. 109 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1
Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Carport
Terrasse Ja
Ausr. Terrasse/Balkon Südwest
Befeuerung Luft/Wasser
Wärmepumpe
Heizungsart Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Fenster, Dusche,
Wanne
Gäste WC Ja
Fahrradraum Ja
Wasch/Trockenraum Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024
Baujahr lt. 2021
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 16,3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 05.09.2033
bis

wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe	Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklas- se	A+	Zustand	Erstbezug

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Küche / Wohnen



Küche



Küche



Küche



Schlafen



Tageslichtbad



Tageslichtbad

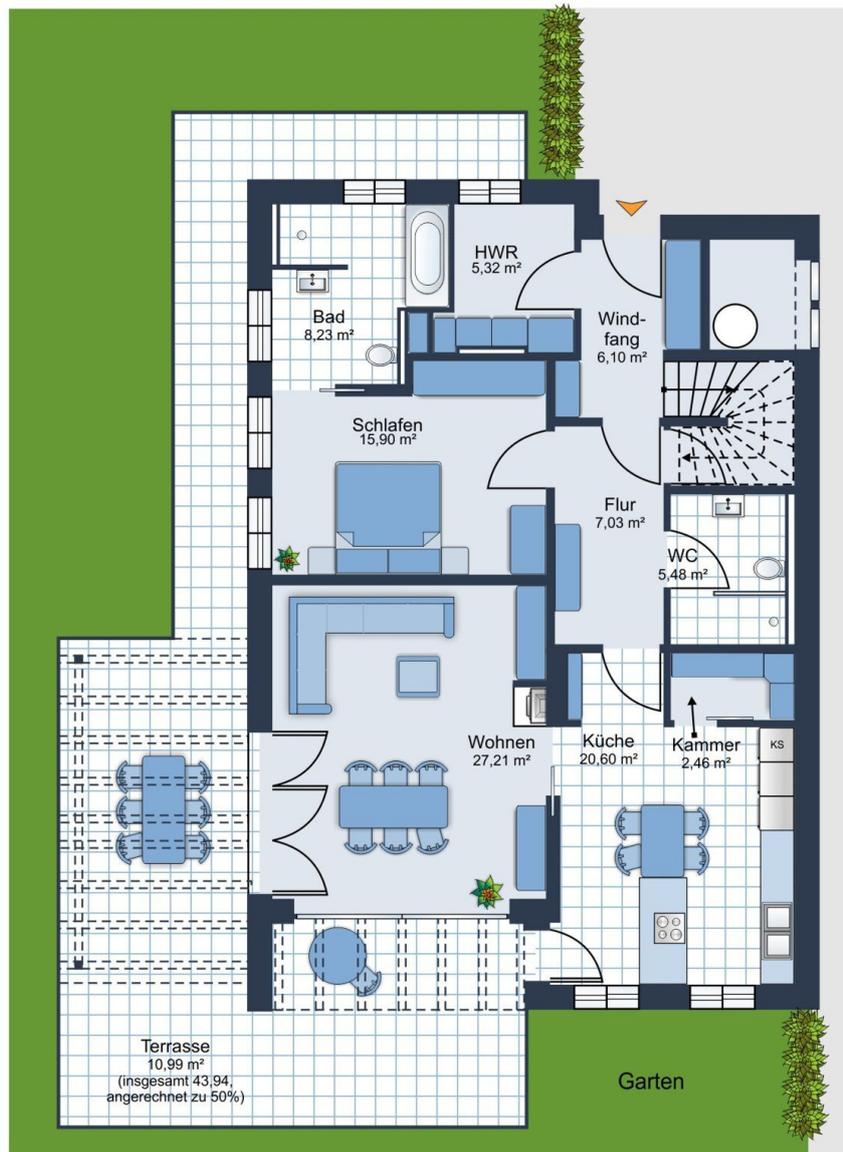


Gäste-Bad



Flurbereich

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Naturnahes Dorfleben: Diese Neubau-Immobilie wurde in der kleinen Ortschaft Hülsen bei Haselünne erbaut.

Die Stadt Haselünne mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Banken, Krankenhaus, Ärzte und Apotheken befindet sich wenige Autominuten entfernt.

Für Ihr Raumgefühl

Hausgeschneidert für Sie:

Diese Neubau-Erdgeschosswohnung mit Carportstellplatz und Geräteraum steht bezugsfertig bereit. Sie bietet exklusiven Wohnkomfort nach neuesten, vor allem energetischen Standards: Luftwärmepumpe, zentrale Lüftungsanlage, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster, elektrische Rollläden uvm.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie eine mit Glas überdachte Terrasse mit eigenem Gartenanteil in Süd-West-Lage.

Eine neue Einbauküche kann bei Bedarf gegen Aufpreis vom Vermieter gestellt werden.

Ein Anbau mit einem isolierten sowie gefliesten Zusatzraum, der als Büro, Freizeitraum o.ä. genutzt werden kann, steht dem Mieter ebenfalls zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer mit Zugang auf die überdachte Terrasse und in den Garten
- Küche mit Platz für eine Frühstücksecke
- Speisekammer
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Tageslichtbad en Suite mit ebenerdiger Dusche, Wanne, WC und Waschbecken
- Gäste-Bad mit Dusche
- Diele / Windfang mit Platz für die Garderobe
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Abstellraum unter der Treppe

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Immobilien Tiehen oHG

- TV-Anschluss: Satellit
- Internetanschluss: Glasfaseranschluss vorhanden

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 1.150,00 Euro
- Heizkosten-Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 150,00 Euro
- Mietkaution: 2.300,00 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) enthalten.

Der Stromverbrauch (Wärmepumpe und Hausstrom) ist vom Mieter direkt mit den Versorgern abzurechnen.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

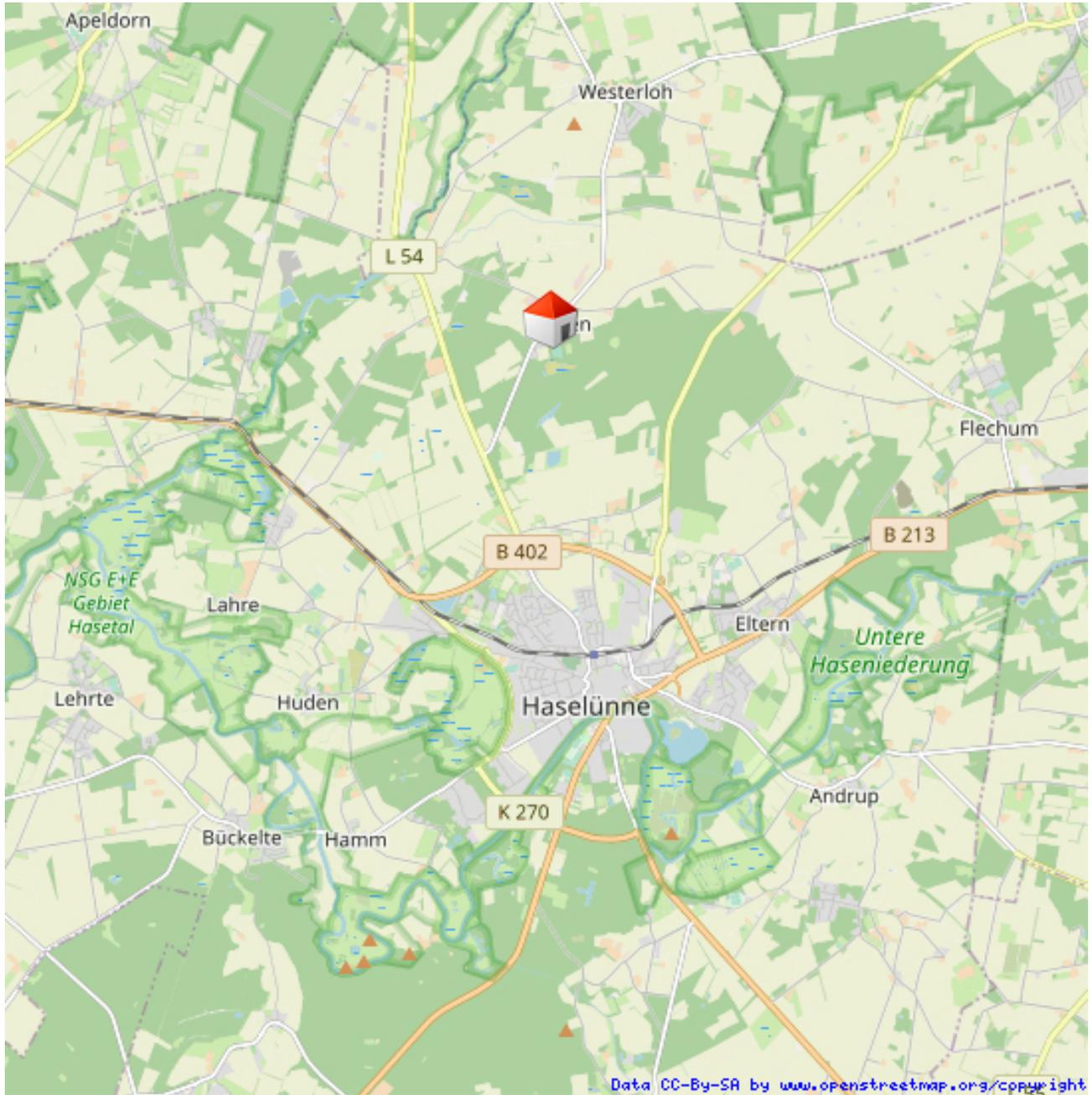
Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben:

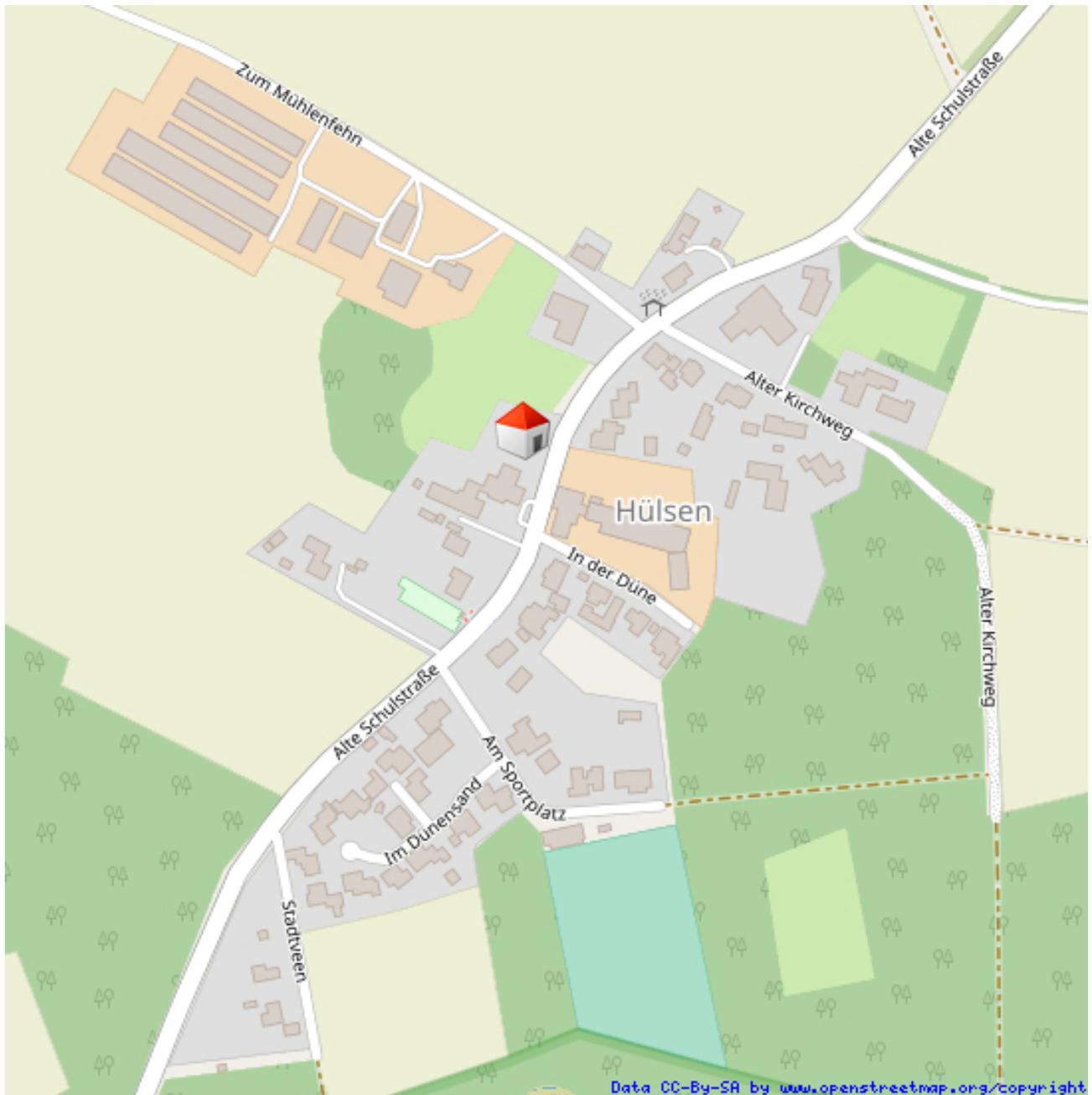
- Wohnen: 27,21 qm
- Küche: 20,60 qm
- Schlafen: 15,90 qm
- HWR: 5,32 qm
- Gäste-WC: 5,48 qm
- Diele/Windfang: 6,10 qm
- Tageslichtbad: 8,23 qm
- Flur: 7,03 qm
- Kammer: 2,46 qm
- Terrasse: 10,99 qm (insgesamt 43,94 qm, angerechnet zu 1/4)

Summe Wohnfläche: 109,32 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

8

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

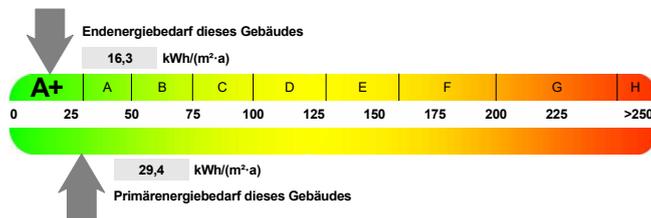
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,2** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **29,4 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **46,8 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v³

Ist-Wert **0,26 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,38 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]

16,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

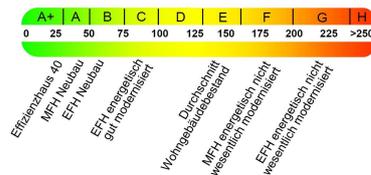
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	65,2 %	130,5 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	31,3 %	62,6 %
Summe:	96,6 %	193,1 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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_W), 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

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Ulrike Sicking
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: ulrike.sicking@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.