

Das Exposé



ZU MIETEN

IMMOBILIEN  TIEHEN
PETER & TEAM

Objekt: 2522

**Neubau trifft Anspruch:
Penthouse-Erstbezug mit Dachterrasse
in zentraler Hase-Nähe!**

Penthouse-Wohnung, Poller Straße 1

49740 Haselünne, 785,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2522

Geografische Angaben

Straße Poller Straße

Hausnummer 1

PLZ 49740

Ort Haselünne

Preise

Provisionsfrei Ja

Kaltmiete 785,00 €

Heizkosten in Ja

Nebenkosten

enthalten

Nebenkosten 235,00 €

Warmmiete 1.020,00 €

Kaution 1.600,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 84 m²

Zimmer Gesamt 2

Schlafzimmer 1

Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv

Stellplätze 1 Freiplatz

Fahrstuhl Personenaufzug

Küche Einbauküche

Terrasse Ja

Ausr. Terrasse/Balkon Südwest

Befeuerung Luft/Wasser

Wärmepumpe

Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung

Boden Fliesen, Vinylboden

Bad Dusche

Gäste WC Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2025

Baujahr lt. 2025

Energieausweis

Energieausweis Bedarfssausweis

Endenergiebedarf 13,7 kWh/(m²a)

Energieausweis gültig 23.06.2033

bis

wesentlicher Luft/Wasser

Energieträger Wärmepumpe

Energieeffizienzklasse A+

Warmwasser
enthalten
Zustand

Ja
Erstbezug

Weitere Informationen

Verfügbar ab

ab sofort

Impressionen - Der erste Eindruck



Visualisierung Wohnen/ Essen/ Kochen



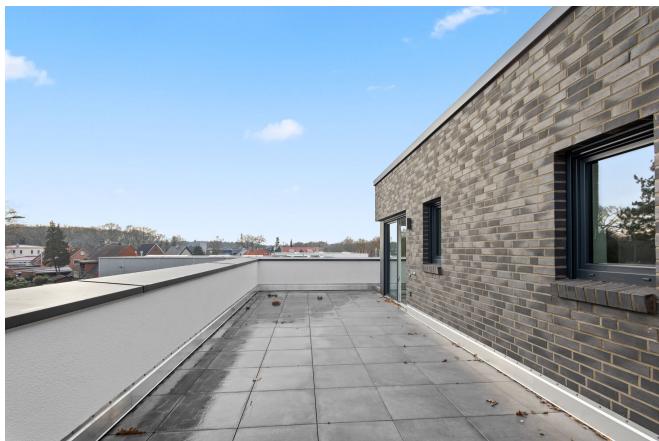
Wohnen/ Essen/ Kochen



Wohnen/ Essen/ Kochen



Dachterrasse



Dachterrasse



Visualisierung Dachterrasse



Schlafzimmer



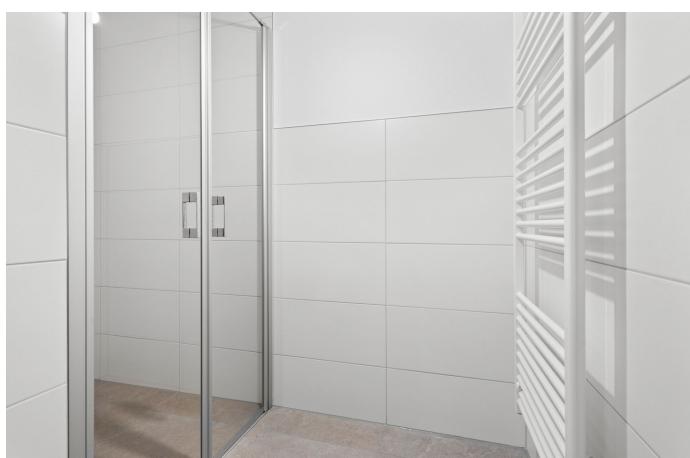
Schlafzimmer



Visualisierung Schlafzimmer



Visualisierung Tageslichtbad



Tageslichtbad



Gäste-WC



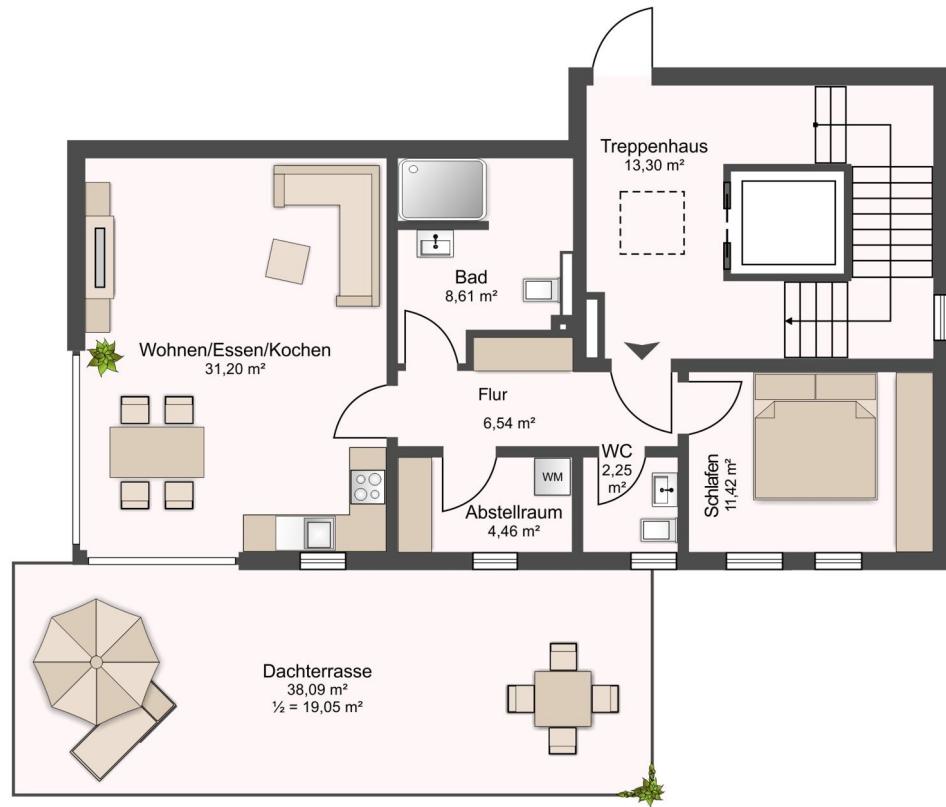
Flur



Treppenhaus



Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Penthouse-Wohnung wurde 2025 erbaut und befindet sich in zentraler Lage von Haselünne.

Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar und bietet Supermärkte, Banken, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Ärztliche Versorgung und Apotheken befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind gut erreichbar.

Gleichzeitig liegt die Hase in unmittelbarer Umgebung, ebenso der Haselünner See – ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Für Ihr Raumgefühl

Neubau mit Anspruch:

Dieser Neubau aus dem Jahr 2025 umfasst in diesem Gebäudeteil insgesamt sechs Wohneinheiten und ist mit zeitgemäßer, energieeffizienter Haustechnik ausgestattet. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, weiße Innentüren mit passenden Drückergarnituren sowie Gegensprechanlage und Glasfaseranschluss unterstreichen den modernen Standard.

Diese Penthouse-Wohnung bietet einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-, Koch- und Essbereich. Der direkte Zugang zur Dachterrasse schafft ein offenes Wohngefühl und erweitert den Wohnraum nach außen. Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgeführt, fügt sich harmonisch in den Raum ein und ergänzt das stimmige Wohnkonzept.

Ergänzend verfügt die Wohnung über ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und WC.

Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein geräumiger Flur mit Platz für eine Garderobe vervollständigen das Gesamtbild.

Im Außenbereich stehen ein PKW-Stellplatz sowie ein Fahrradschuppen zur Verfügung.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 785,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 100,00 Euro
- Heizkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 75,00 Euro
- Küchenmiete monatlich: 60,00 Euro

Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

- Warmmiete monatlich: 1.020,00 Euro
- Mietkaution: 1.600,00 Euro
- Strom rechnet der Mieter direkt mit dem Versorger ab
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 24 Monaten vereinbart

Information zu den Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für den Wasserverbrauch, Vorauszahlung auf die Heizkosten (jährliche Abrechnung), sowie Treppenhausreinigung, Winterdienst, Fahrstuhl und Müllentsorgung enthalten.

Weitere Hinweise:

- Die Fotos von Wohn-/Essbereich, Küche, Tageslichtbad und Schlafzimmer wurden digital visualisiert. Die Visualisierungen dienen als Gestaltungsbeispiel für Neueinrichtung und Dekoration. Die Wohnung wird unmöbliert und ohne Dekoration vermietet.
- Teilweise wurden Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Raumeindruck zu vergrößern.

Fenster / Rollläden

- Kunststoffrahmenfenster mit dreifacher Verglasung
- elektrische Rollläden vorhanden

Heizung / Energie

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung in allen Räumen

Garten / Außenanlage

- PKW Frestellplatz
- Fahrrad-Abstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

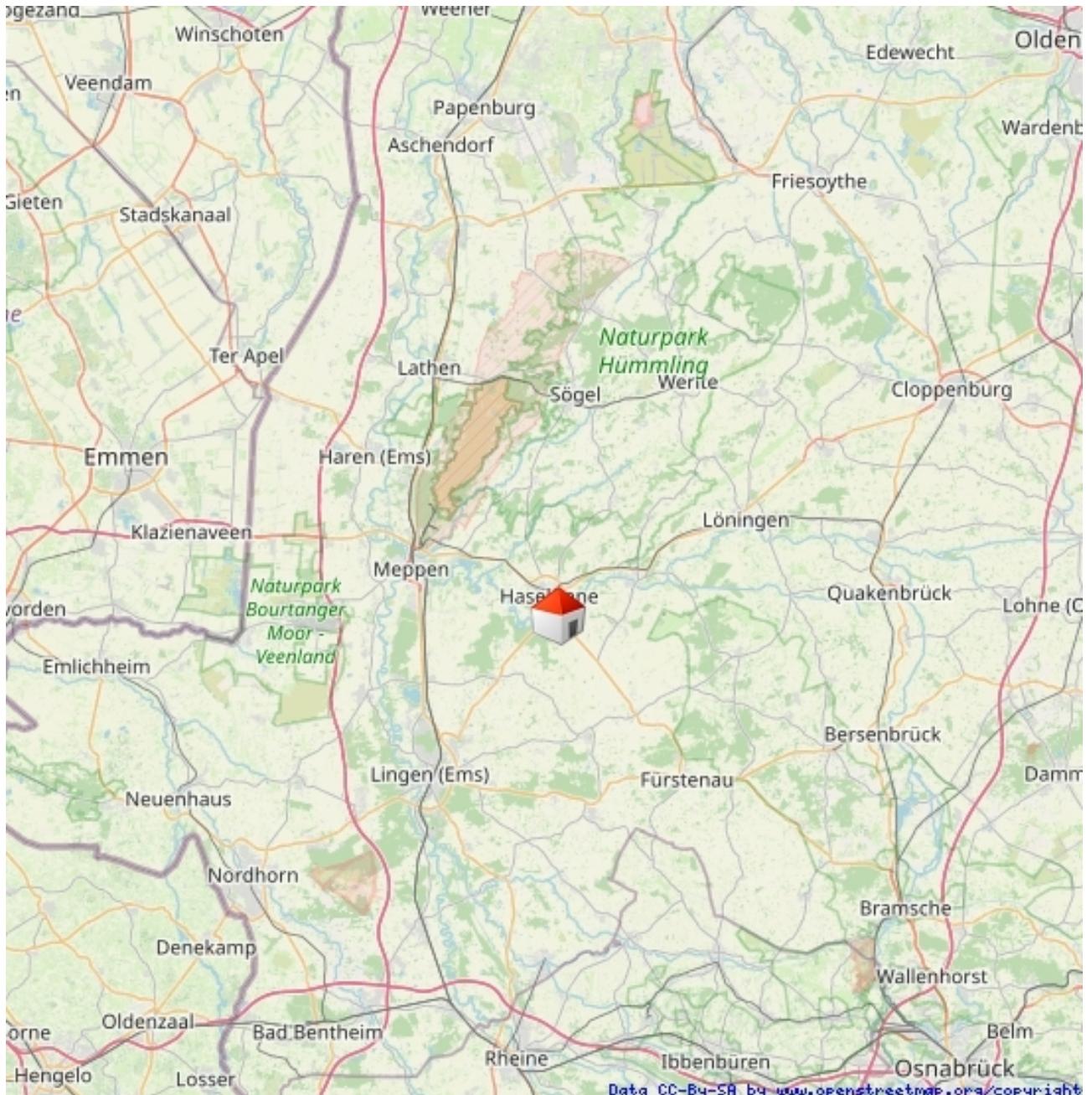
Flächenberechnung

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

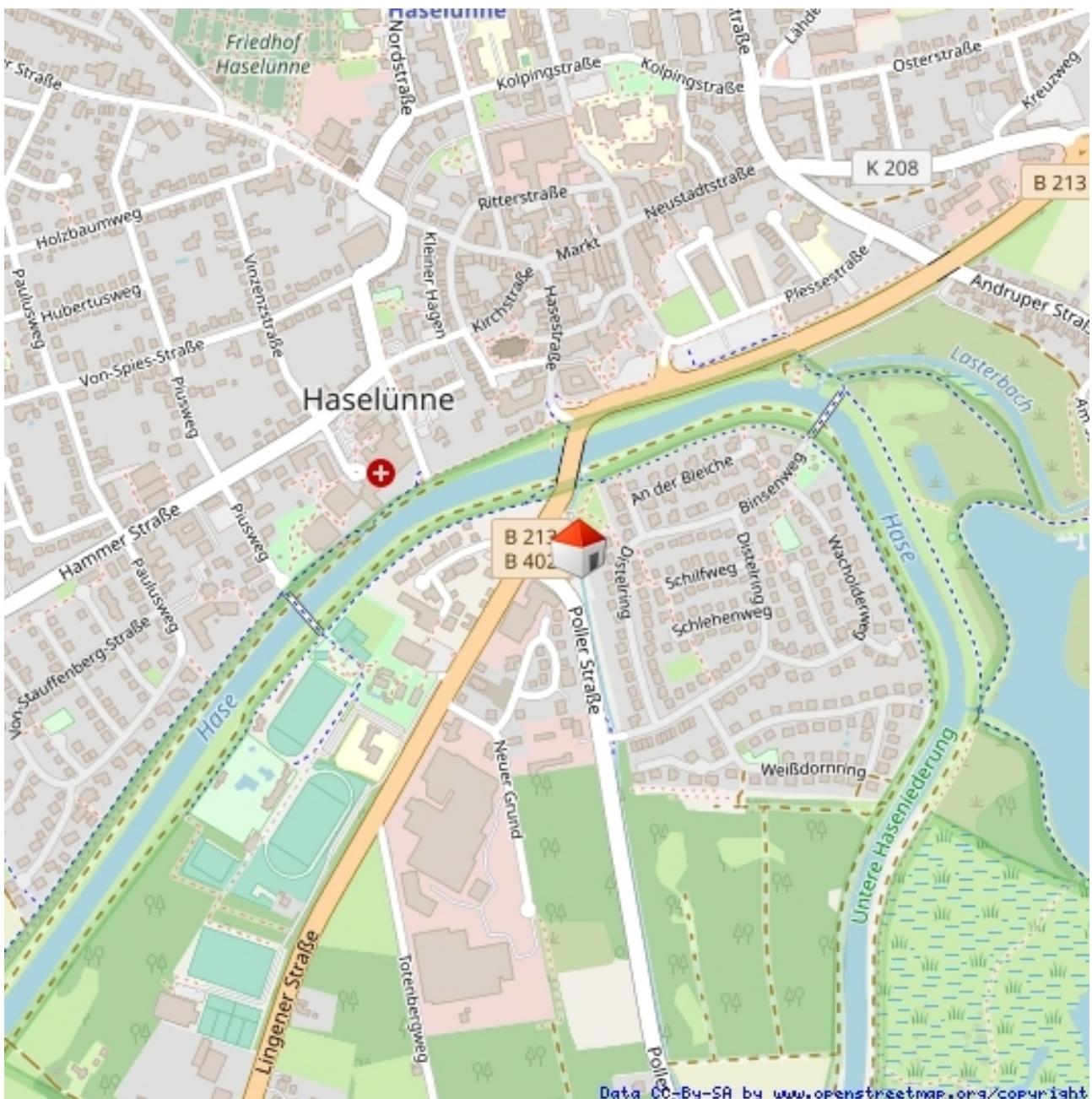
- Wohnen/ Essen/ Kochen: 31,20 m²
- Schlafzimmer: 11,42 m²
- Tageslichtbad: 8,61 m²
- Gäste-WC: 2,25 m²
- Abstellraum: 4,46 m²
- Flur: 6,54 m²
- Dachterrasse: 19,05 m² (insgesamt 38,09 m², angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche gesamt: 83,53 m²

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 7,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 13,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 13,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 34,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁

Ist-Wert 0,22 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 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]

7,6 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 Pflichterfüllung:
PV-Strom	22,7 %	151,5 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	122,7 %	351,5 %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erfüllung 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
betr. modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäude
MFH energetisch
modernisiert
EFH energetisch
modernisiert

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: %

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

Hotgenroth Software AG, Energieberater 18599 3D PLUS 11.9.7

Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.