

# Das Exposé



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 m<sup>2</sup>  
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 Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 13,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 23.06.2033  
bis  
wesentlicher Luft/Wasser  
Energieträger Wärmepumpe  
Energieeffizienzklas- A+  
se

Warmwasser

Ja

enthalten

Zustand

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



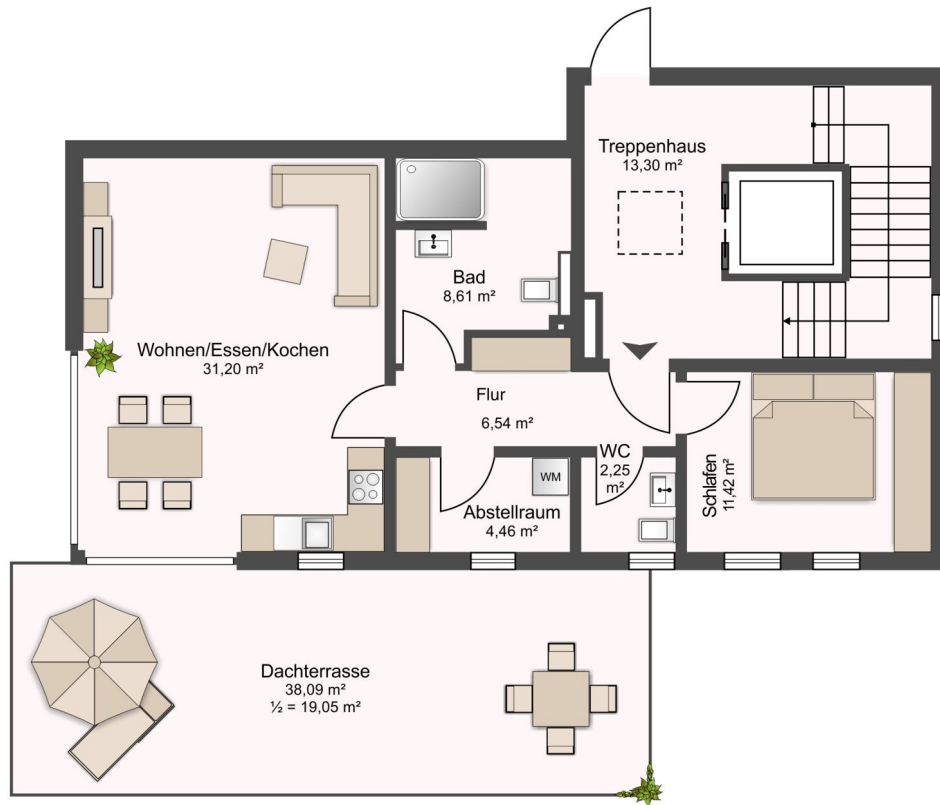
Flur



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



- 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

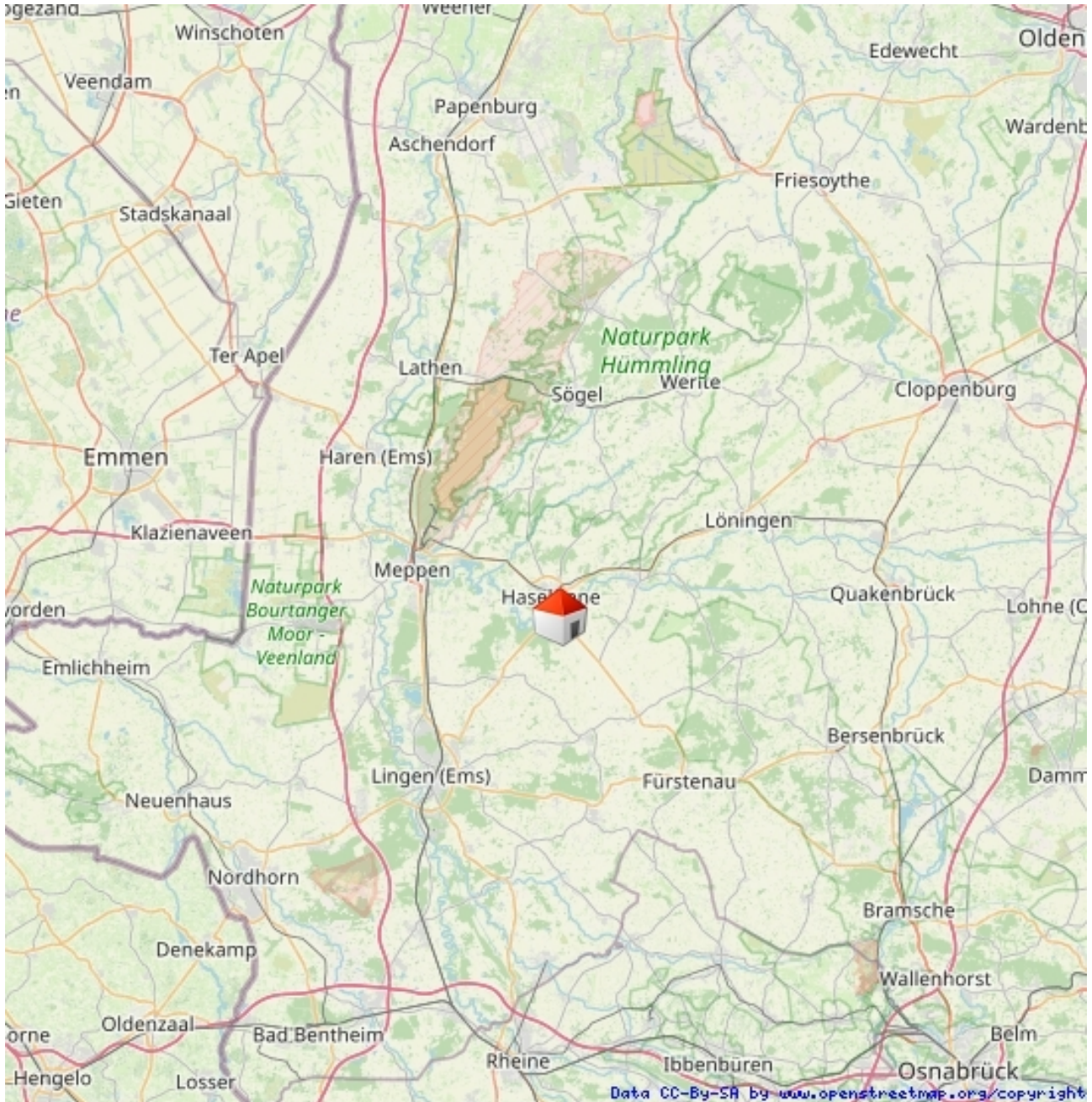
## Flächenberechnung

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

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

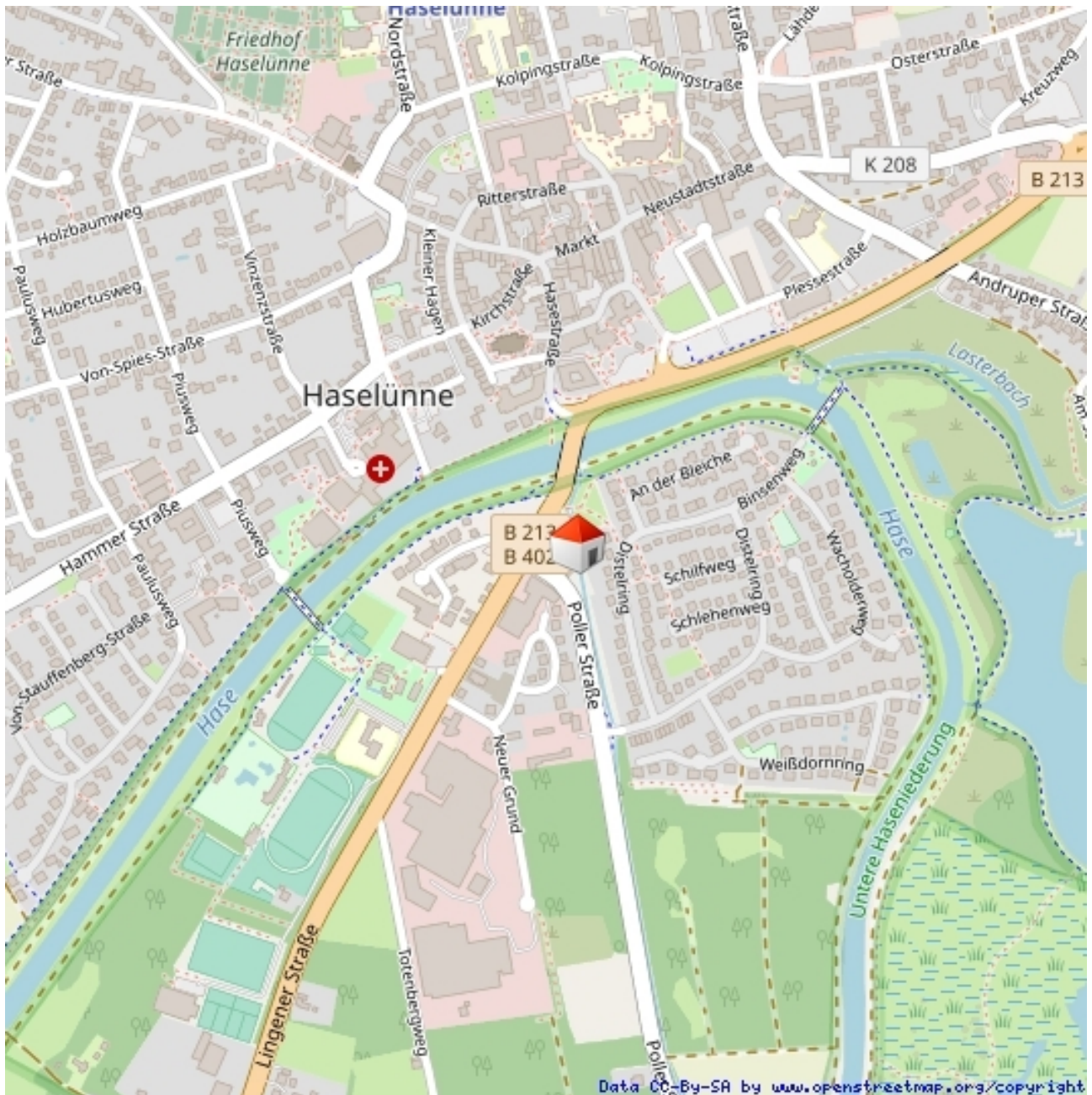
Wohnfläche gesamt: 83,53 m<sup>2</sup>

## Der Lageplan



Makrolage





Mikrolage

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

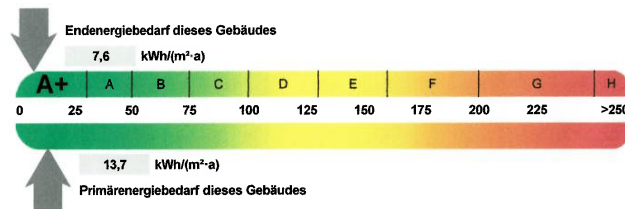
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

## Primärenergiebedarf

Ist-Wert 13,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 34,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a)Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

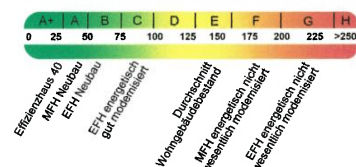
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
PV-Strom	22,7 %	151,5 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	122,7 %	351,5 %

Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>

## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG<sup>3</sup> nur bei Neubau<sup>4</sup> 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](mailto:maike.koers@tiehen.eu)

Web: [www.tiehen.eu](http://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.