

# Das Exposé

---



Objekt: 1899\_4

## **Wohnen am Gutshof in Haselünne: Altersgerechte Neubauwohnung in idyllischer Lage!**

Erdgeschosswohnung, Am Schullenriedengraben 19 c

49740 Haselünne, 640,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1899\_4

### Geografische Angaben

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

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 640,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 260,00 €  
Warmmiete 900,00 €  
Kaution 1.280,00 €

### Flächen

Grundstück ca. 1.840 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
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  
Befeurung Erdwärme  
Heizungsart Zentralheizung  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Bad Dusche  
Seniorengerecht Ja  
Rollstuhlgerecht Ja  
Barrierefrei Ja  
Fahrradraum Ja  
Breitbandanschluss Ja  
TV-Anschluss Satellit

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024  
Baujahr lt. 2024  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 21,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Energieausweis gültig** 13.03.2033  
**bis**  
**wesentlicher** Luft/Wasser  
**Energieträger** Wärmepumpe

**Energieeffizienzklas-** A+  
**se**  
**Zustand** Erstbezug

## Impressionen - Der erste Eindruck



Fertiges Nachbargebäude



Beispielfoto Wohnen



Beispielfoto Wohnen / Flur



Beispielfoto Schlafen

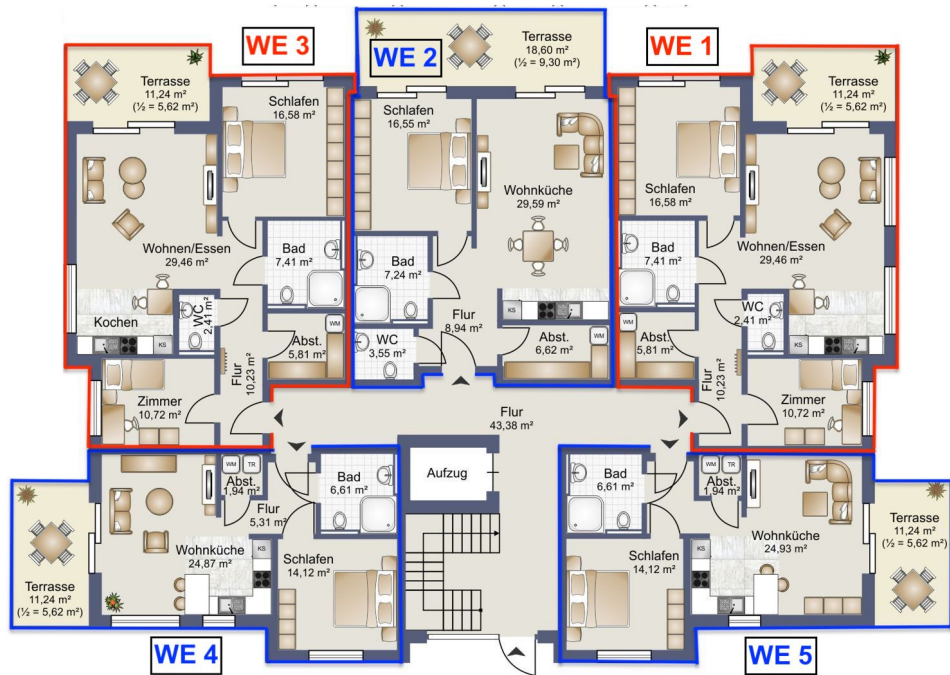


Beispielfoto Badausstattung



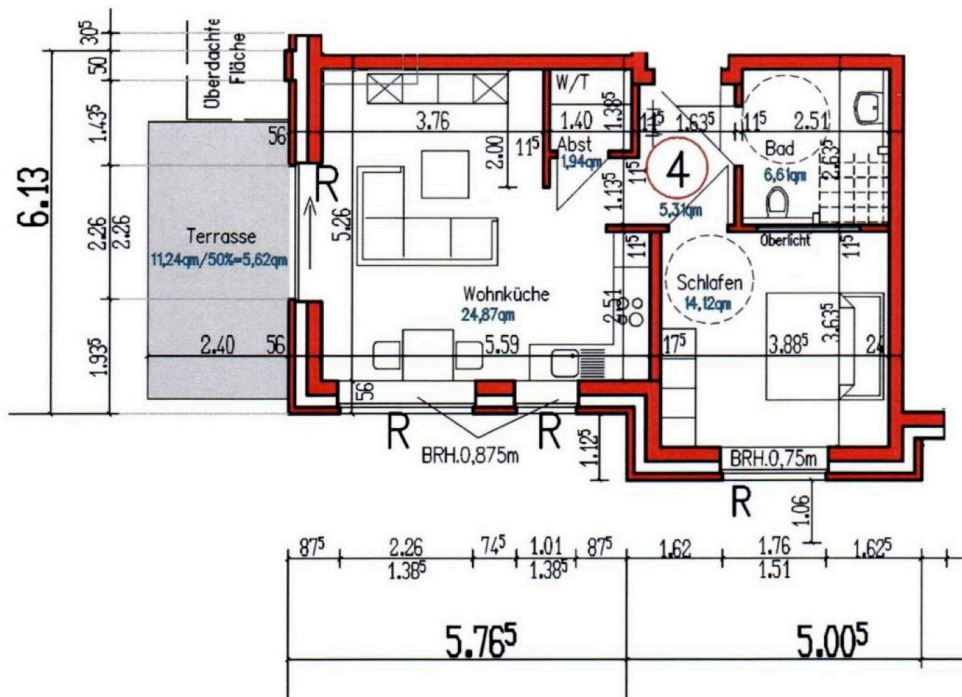
Beispielfoto Badausstattung

## Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss Gesamt

**Haus 2 - Wohnung 4 - Erdgeschoss - 023-5570**



**Wohnfläche: ca. 58,47m<sup>2</sup>**

Grundriss Wohnung 4

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wird derzeit auf einem 1.840 qm großen Grundstück in einem 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 Januar 25 zur Miete!

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 exklusiven, altersgerechten Wohneinheiten wird derzeit 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 4 befindet sich im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper
- Abstellraum
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 640,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 180,00 Euro
- Verbrauchsstrom Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 80 Euro
- Mietkaution: 1.280,00 Euro
- Küchenmiete monatlich: 50,00 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).

Weitere Informationen:

Die Innenaufnahmen stammen von der Wohnung 3 im Nachbargebäude und sollen zur Veranschaulichung der identischen Ausstattung dienen.

Möblierungen, Dekorationen etc. dienen lediglich als Orientierungshilfe bzw. Gestaltungsbeispiele. Die Wohnung wird nicht möbliert bzw. dekoriert vermietet.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Gebäudemerkmale

- massive Bauweise
- Tondachziegel
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenerwärmung
- 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

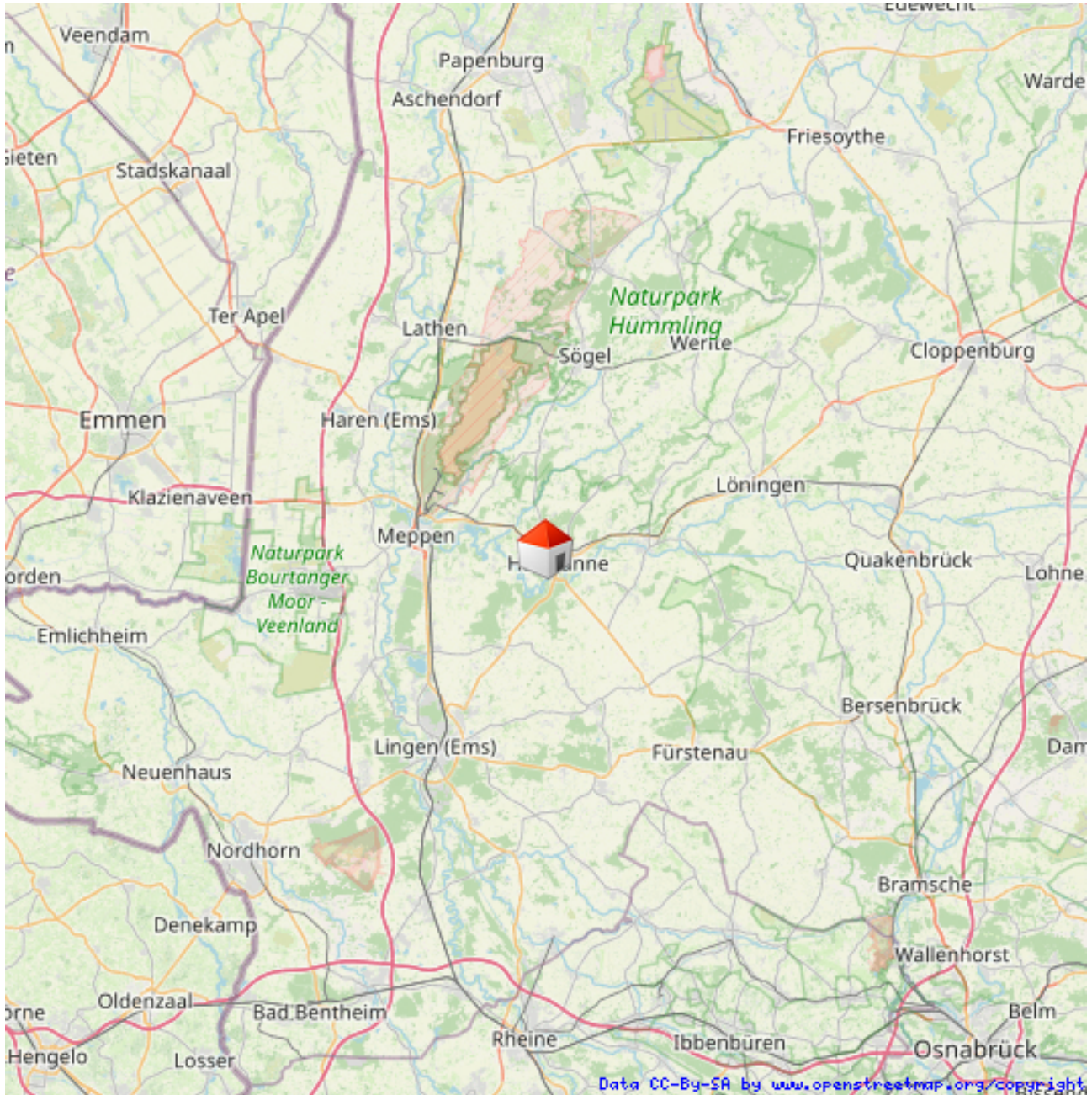
## Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

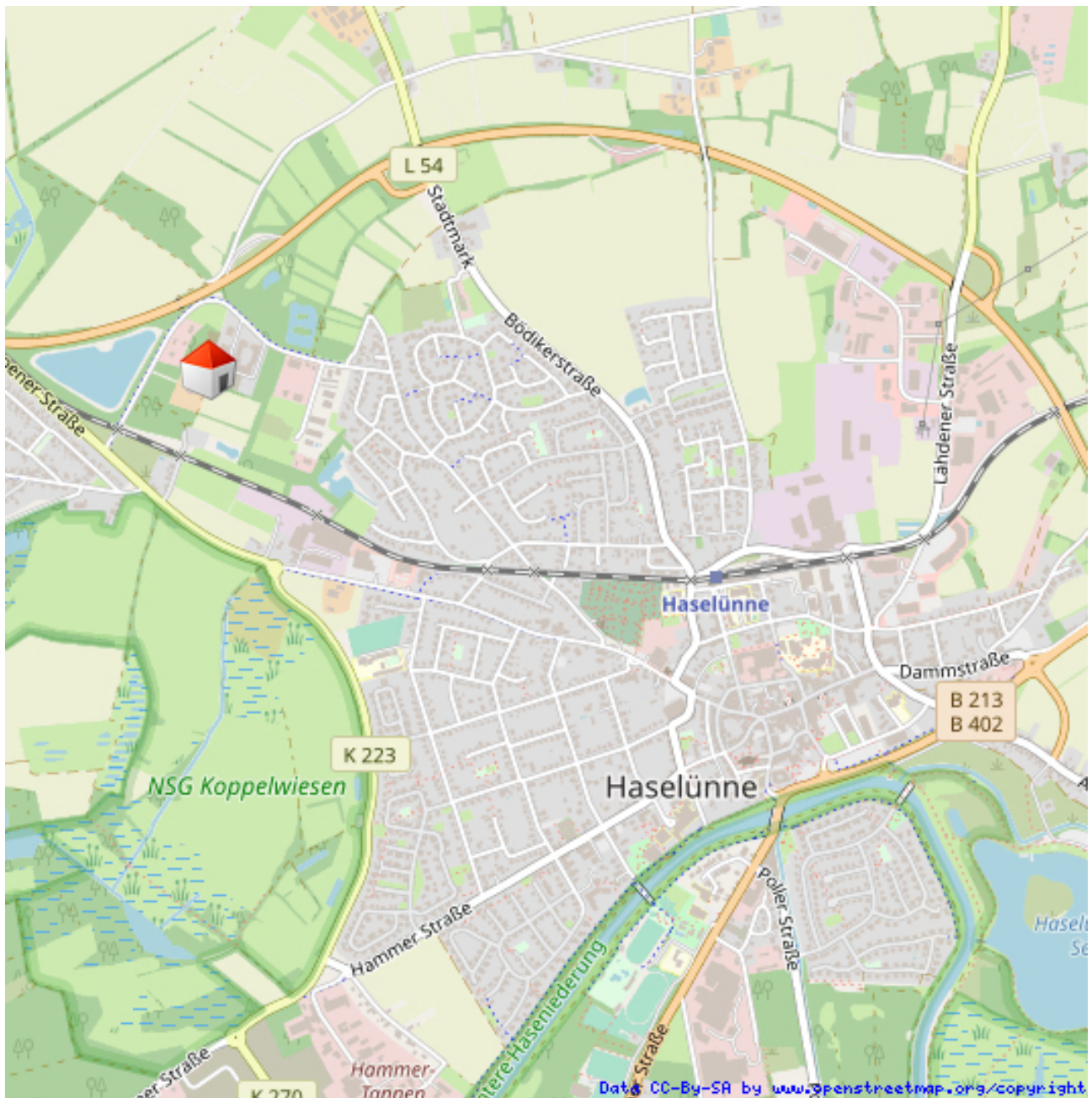
- Wohnen / Essen: 24,87 qm
- Schlafzimmer: 14,12 qm
- Badezimmer: 6,61 qm
- Abstellraum: 1,94 qm
- Flur: 5,31 qm
- Terrasse: 11,24 qm (Fläche 5,62 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 58,47 qm

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

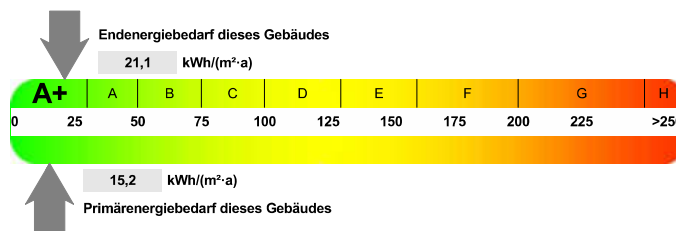
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 15,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 50,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,41 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]

21,1 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

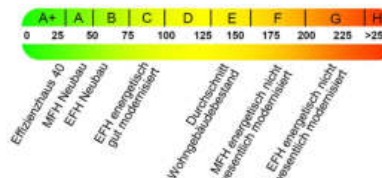
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	60,0 %	119,9 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	26,6 %	53,1 %
Summe:	101,5 %	273,1 %

### 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.