

# Das Exposé

---



Objekt: 2036

## **Frisch gebaut und frei zur Miete: Dachgeschosswohnung in Haselünne-Hülsen**

Dachgeschosswohnung, Alte Schulstraße 11

49740 Haselünne / Hülsen, 600,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2036

### Geografische Angaben

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

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 600,00 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Nein  
Nebenkosten 100,00 €  
Kaution 1.200,00 €

### Flächen

Grundstück ca. 5.626 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 63 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 2  
Schlafzimmer 1  
Badezimmer 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Carport  
Terrasse Ja  
Ausr. Terrasse/Balkon Südwest  
Befeuerng 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/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 05.09.2033  
bis  
wesentlicher Luft/Wasser  
Energieträger Wärmepumpe

Energieeffizienzklas- A+  
se

Warmwasser  
enthalten

Ja

Zustand

Neuwertig

## Impressionen - Der erste Eindruck



Flur / Treppenhaus



Küche / Wohnen



Küche / Wohnen



Schlafen

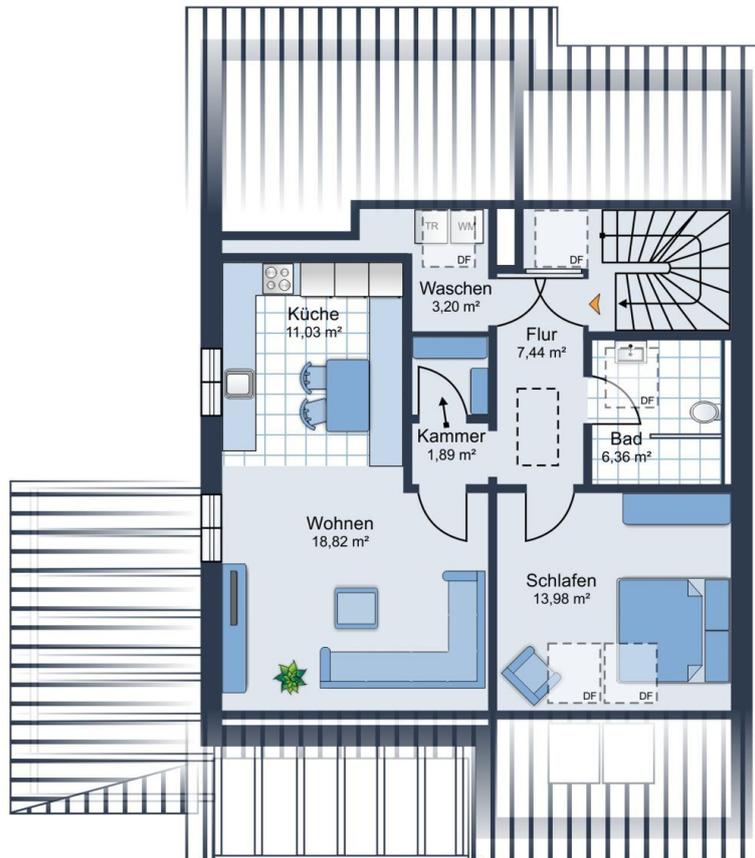


Bad



Bad

## 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 Neubauwohnung im Dachgeschoss 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 mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche.

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

Zur Wohnung gehört zudem ein Gartenanteil.

Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:

- offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, WC und einem Waschbecken
- Flur mit Platz für die Garderobe
- Hauswirtschaftsraum/Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Speisekammer

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- TV-Anschluss: Satellit
- Internetanschluss: Glasfaseranschluss vorhanden

Informationen zu den Mietpreisen:

### Immobilien Tiehen oHG

- Kaltmiete monatlich: 600,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 100,00 Euro
- Mietkaution: 1.200 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 24 Monaten vereinbart

Information zu den Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Wasserverbrauch (jährliche Abrechnung) sowie Müllentsorgung, Grundsteuer etc. enthalten.

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

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

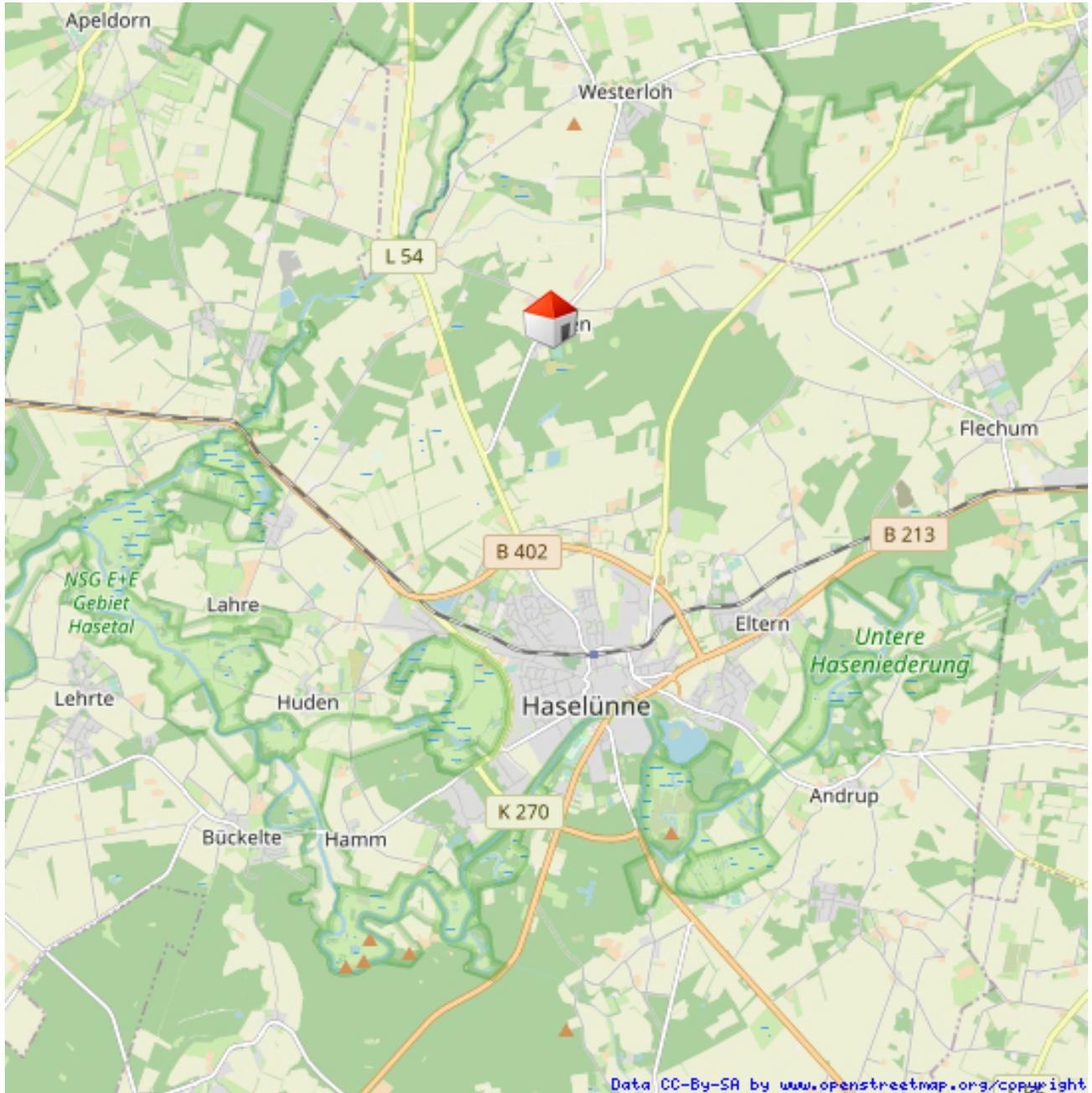
## Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben:

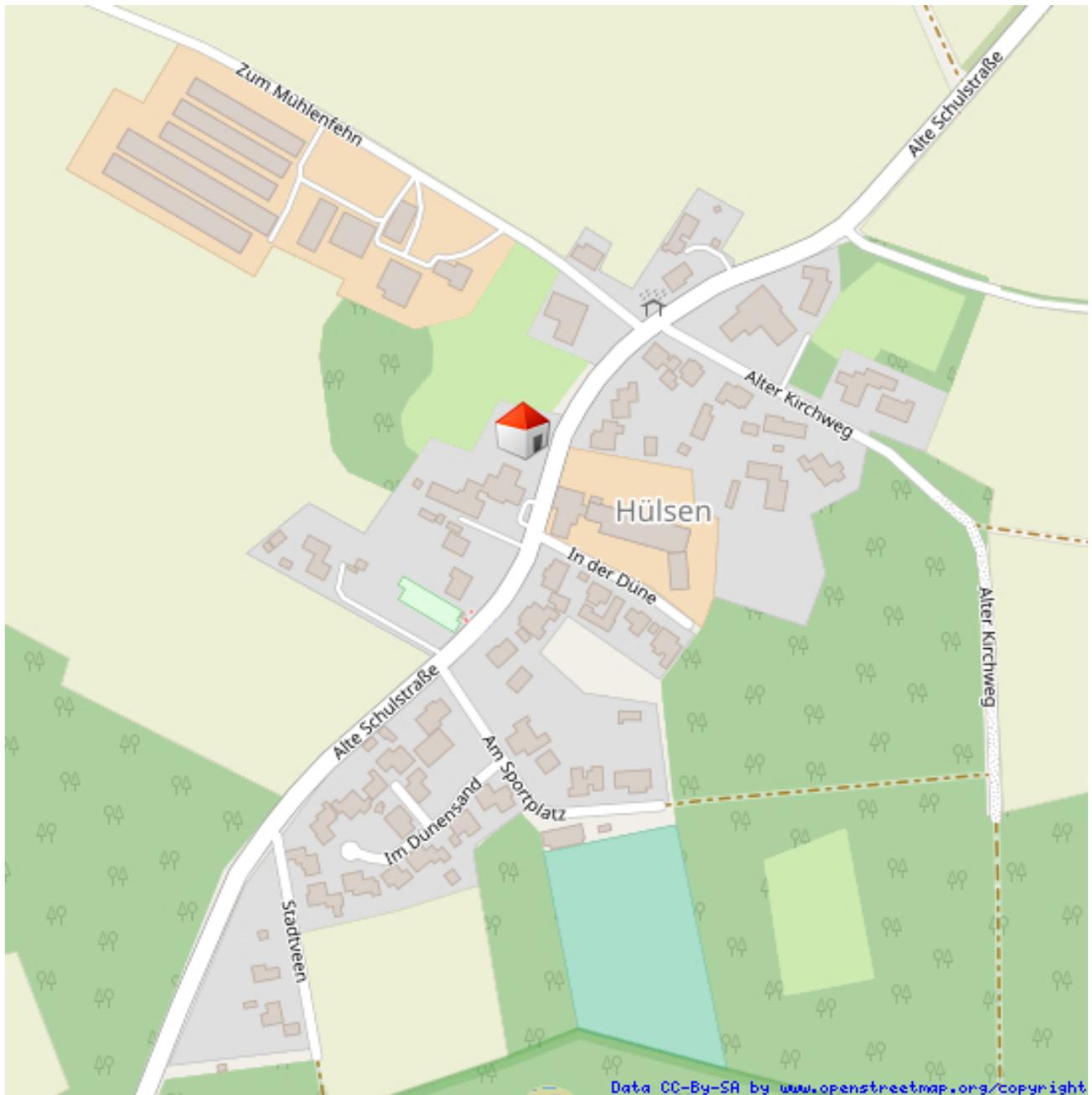
- Wohnen: 18,82 qm
- Küche: 11,03 qm
- Schlafen: 13,98 qm
- Bad: 6,36 qm
- Flur: 7,44 qm
- Waschen: 3,20 qm
- Abstellraum: 2,04 qm

Summe Wohnfläche: 62,87 qm

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

8

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

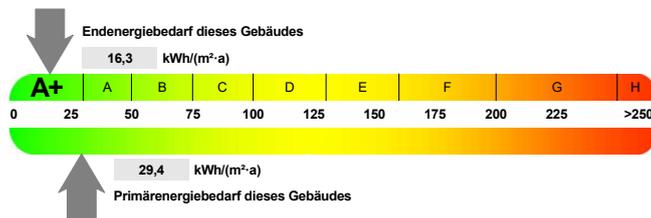
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,2** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **29,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **46,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

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

Ist-Wert **0,26 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,38 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]

**16,3 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

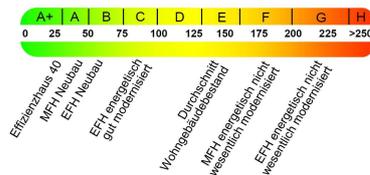
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	65,2 %	130,5 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	31,3 %	62,6 %
Summe:	96,6 %	193,1 %

## 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>W</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 Ulrike Sicking  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [ulrike.sicking@tiehen.eu](mailto:ulrike.sicking@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.