



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

RAUM & STIL Penthouse wohnen

Objekt: 056-550-25-006 • 49740 Haselünne





L Ü B B E R S
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Daten

Beschreibung

Objekt Nr.	056-550-25-006
Objektart	Penthouse-Wohnung
Kellergeschoss	nein
Wohnfläche	ca. 140,55 m ²
Anz. Zimmer	5
Anz. Schlafräume	4
Anz. Badezimmer	1
Anz. Etagen	1
Baujahr	2013
Heizung	Erdgas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Zustand	Gepflegt

Ausstattung

Satellit TV	ja
Terrasse	ja
Gäste-WC	ja
Küche	Einbauküche
Stellplatz	2 offene Stellplätze
Fahrradraum	Ja

Anbindung

Dist. Zentrum	1,0 km
Dist. Einkaufen	0,3 km
Dist. Bus	0,17 km
Dist. Kindergarten	0,6 km
Dist. Grundschule	0,4 km
Dist. Bahnhof	14,1 km
Dist. Autobahn	26,0 km

Energie

Energieausweis	Bedarf
Endenergiebedarf	43 kWh/m ² a
Erstellt am	11.11.2024
Gültig bis	11.11.2034
Baujahr	2013
Energieträger	Erdgas, Strom
Effizienzklasse	A
Warmwasser	enthalten

Miete

Nettokaltmiete	1.100,00 € mtl.
EBK/Bad	45,00 € mtl.
Betriebskosten	190,00 € mtl. (Vorschuss)

Sonstiges

Verfügbar	ab August 2025
------------------	----------------

Beschaffenheit

Wohnhaus

Die Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Dieses wurde im Jahr 2013 in massiver Bauweise als „KfW 70 Haus“ errichtet. Insgesamt befinden sich im Haus fünf Wohneinheiten. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen separaten Hauszugang.

Wohnung

Die Wohnfläche der Penthouse-Wohnung beträgt ca. 140,55 m². Zur Wohnung gehören zwei offene Kfz-Stellplätze.

Lage

Wohnlage

Das Objekt befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Haselünne in einer ruhigen Nebenstraße. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus, Banken sowie Möglichkeiten zur Naherholung befinden sich in der näheren Umgebung.

Haselünne ist die älteste Stadt im Herzen des Emslands und hat derzeit rund 14.650 Einwohner. Die Arbeitslosenquote beträgt ca. 2,5%, das Bevölkerungswachstum ist positiv. Alle allgemeinbildenden Schulen sowie ein Krankenhaus der Grundversorgung befinden sich am Ort. Die von Wald und dem Erholungsgebiet „Wacholderhain“ umgebene Stadt bietet einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Anbindung

Die Stadt liegt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der B 213 und der B 402 (Europa-Straße 233). In ca. 14 km Entfernung ist der Bahnhof Meppen und nach ca. 26 km der Autobahnanschluss A 31 zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur ca. 170 m entfernt.

Ausstattung

Ausstattung

Elegant. Weiß. Einladend. Stilvoll. Das sind wohl die Schlagworte, mit denen sich diese wunderschöne Penthouse-Wohnung am besten beschreiben lässt. Vom stilvollen Flur gelangen Sie in den einladenden Essbereich mit offener Einbauküche. Herzstück ist der helle Wohnbereich mit den bodentiefen Fenstern. Von dort treten Sie hinaus auf die großzügige Dachterrasse. Hier bietet sich Ihnen ein herrlicher Ausblick.

Vier weitere Räume laden zum gemütlichen Wohnen ein. Neben Ihrem Schlafzimmer ist genügend Platz für Büro, Kinder oder Gäste. Das moderne Tageslichtbad ist mit Dusche und Wanne ausgestattet. Praktisches Extra: das Gäste-WC mit Dusche.

Als Stauraum stehen Ihnen ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum zur Verfügung.

Ausstattungsdetails:

- Einbauküche mit Kücheninsel
- weiße Innentüren
- weiße Fenster mit 3-fach Verglasung und Außenrollläden
- Fußböden mit Fliesen
- Bad/WC mit zwei Waschtischen, Dusche und Einbauwanne
- Gäste-WC mit Dusche

Technik

Die technische Ausstattung umfasst folgende Einrichtungen:

- Gas-Brennwerttherme mit integriertem Warmwasser-Speicher
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- SAT-Anlage für Satellitenfernsehen
- Gegensprechanlage mit Türöffner

Sonstiges

Miete

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.100,00 € (Grundmiete), der monatliche Zuschlag für die Möblierung (Einbauküche und Badmöbel) 45,00 €. Die monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten beträgt 190,00 €. Es erfolgt eine jährliche Betriebskostenabrechnung. In den Nebenkosten sind Heizung, Strom und Internet nicht enthalten. Diese Energiekosten muss der Mieter direkt anmelden und abrechnen.

Mietsicherheit

Die Mietsicherheit (Mietkaution) beträgt zwei Monats-Nettokaltmieten.

Energieausweis

Ein Energie-Bedarfsausweis liegt vor. Er wurde am 11.11.2024 erstellt und ist bis zum 11.11.2034 gültig. Der Endenergiebedarf beträgt danach 43 kWh/m²a. Das entspricht der Energieeffizienzklasse A. Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser ist Erdgas, Strom. Das Baujahr des Gebäudes im Energieausweis lautet 2013.

Datenschutz

Alle Anfragen, Gebote und persönlichen Daten werden von uns vertraulich und auf Basis der gesetzlichen Vorschriften zum Datenschutz bearbeitet. Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzerklärung. Informationen zum Datenschutz finden Sie in unserer Datenschutzerklärung auf der Seite <https://www.luebbers24.de>.



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Impressionen



Wohnen unter dem Himmel



Seitenansicht



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Einblicke



Willkommen zu Hause!



Flur



Wohnbereich



Essbereich



Kücheninsel



Einbauküche



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG



Dachterrasse



Dachterrasse



Bad/WC



Gäste-WC



2 eigene Kfz-Stellplätze vor dem Haus



Gemeinschaftlicher Fahrradraum



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG



Ruhige Wohnlage

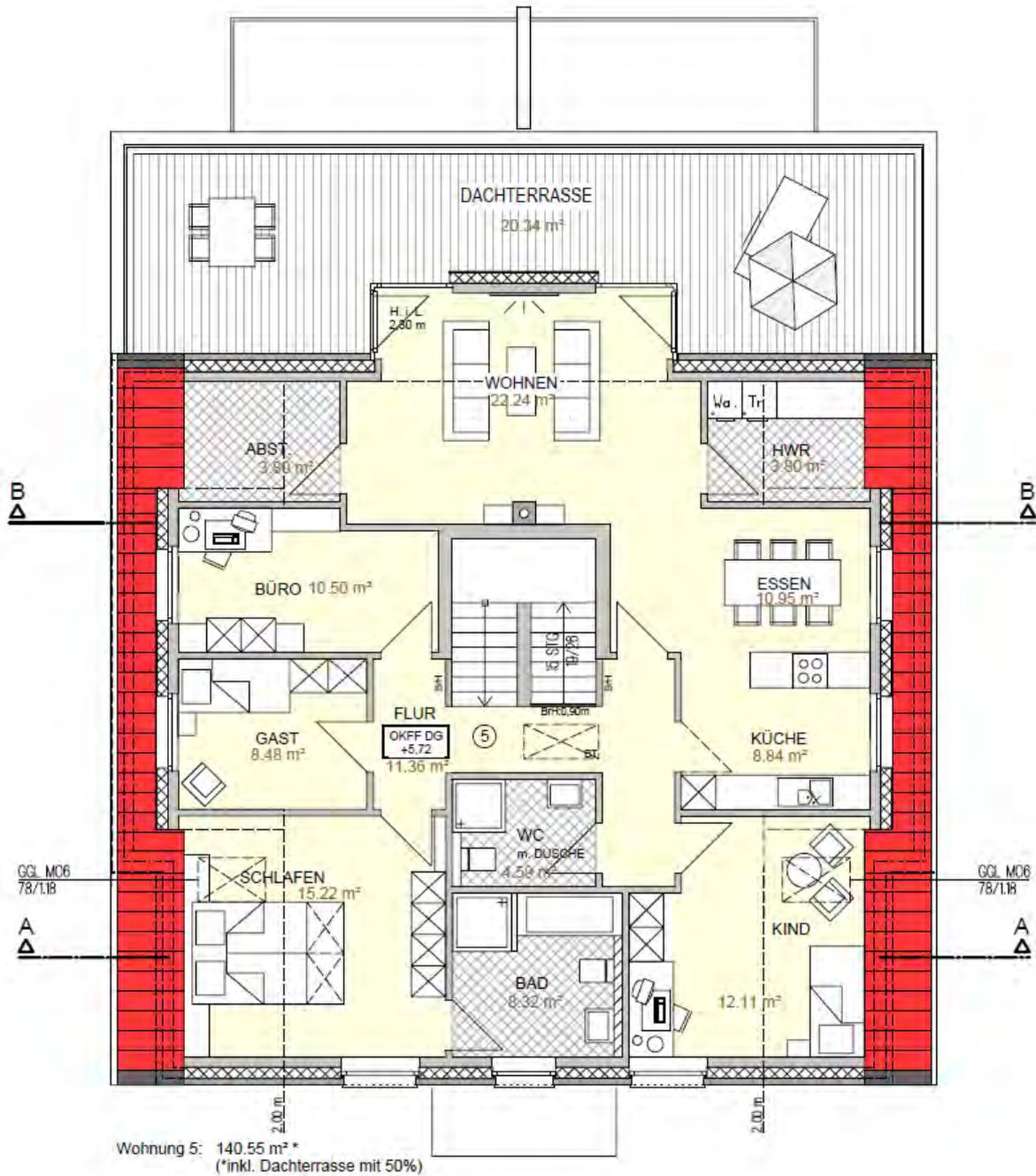


Gepflegte Wohnanlage



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Grundriss





L Ü B B E R S
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Stadtplan





Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

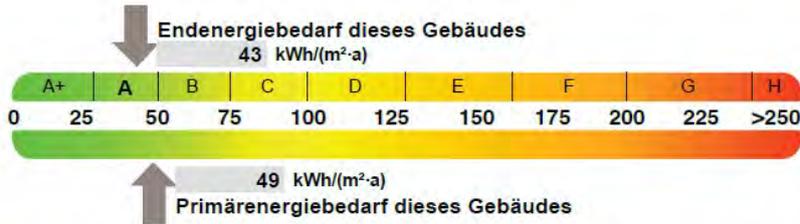
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NI-2024-005418531

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11 kg CO2-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T 1

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 43 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien?: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG
Hausübergabestation (Wärmenetz) (71b)
Wärmepumpe (71c)
Stromdirektheizung (71d)
Solarthermische Anlage (71e)
Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (71f,g)
Wärmepumpen-Hybridheizung (71h)
Solarthermie-Hybridheizung (71i)
Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

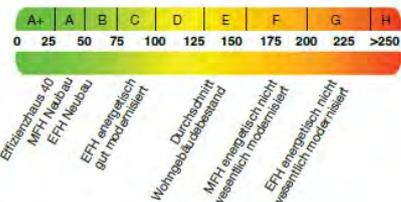
Table with 4 columns: Art der erneuerbaren Energie, Anteil Wärmeerstellung, Anteil EE der Einzelanlage, Anteil EE aller Anlagen

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Table with 2 columns: Art der erneuerbaren Energie, Anteil EE

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie 4



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können...

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

3 Mehrfachnennungen möglich

4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmeerstellung aller Anlagen

6 Anteil EE an der Wärmeerstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

10 Anteil EE an der Wärmeerstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Ihre Ansprechpartnerin



Heike Schmitz

h.schmitz@luebbers24.de

Lübbers Sachverständigenbüro
Team Immobilienvermittlung
Hinterstraße 33, 49716 Meppen

05931 / 496 57-20

www.luebbers24.de

Rechtshinweis

Da wir die Objektangaben nicht vollständig 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. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Die Zwischenvermietung des Objekts ist nicht ausgeschlossen. Die verwendeten Karten und Bilder sind in Teilen durch Urheberrechte Dritter geschützt und dürfen nicht separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.