

Das Exposé



ZU MIETEN

IMMOBILIEN  TIEHEN
PETER & TEAM

Objekt: 2479

**Neubau mit Erdung:
Erdgeschosswohnung mit überdachter
Terrasse in Lingen (Ems) zu mieten!**

Erdgeschosswohnung, Glegöskenssteige 22
49808 Lingen / Altenlingen, 1.250,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2479

Geografische Angaben

Straße Gelgöskenstiege
Hausnummer 22
PLZ 49808
Ort Lingen / Altenlingen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Heizkosten in Nebenkosten enthalten Ja
Warmmiete 1.250,00 €
Kaution 3.000,00 €

Flächen

Grundstück ca. 575 m²
Wohnfläche ca. 76 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1
Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Walmdach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche, offene Küche
Terrasse Ja
Befeuerung Luft/Wasser
Wärmepumpe
Heizungsart Zentralheizung, Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Fenster, Dusche
Gäste WC Ja
Seniorengerecht Ja
Fahrradraum Ja
Wasch/Trockenraum Ja
Dachboden Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Satellit, Internet-Streaming

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2025
Baujahr lt. 2025
Energieausweis

Energieausweis Bedarfssausweis
Endenergiebedarf 20,5 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 06.12.2035
bis
wesentlicher
Energieträger Luft/Wasser
Wärmepumpe

Energieeffizienzklasse A+

Warmwasser Ja
enthalten

Weitere Informationen

Verfügbar ab sofort

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen

Schlafen



Tageslichtbad

Tageslichtbad



Hauswirtschaftsraum

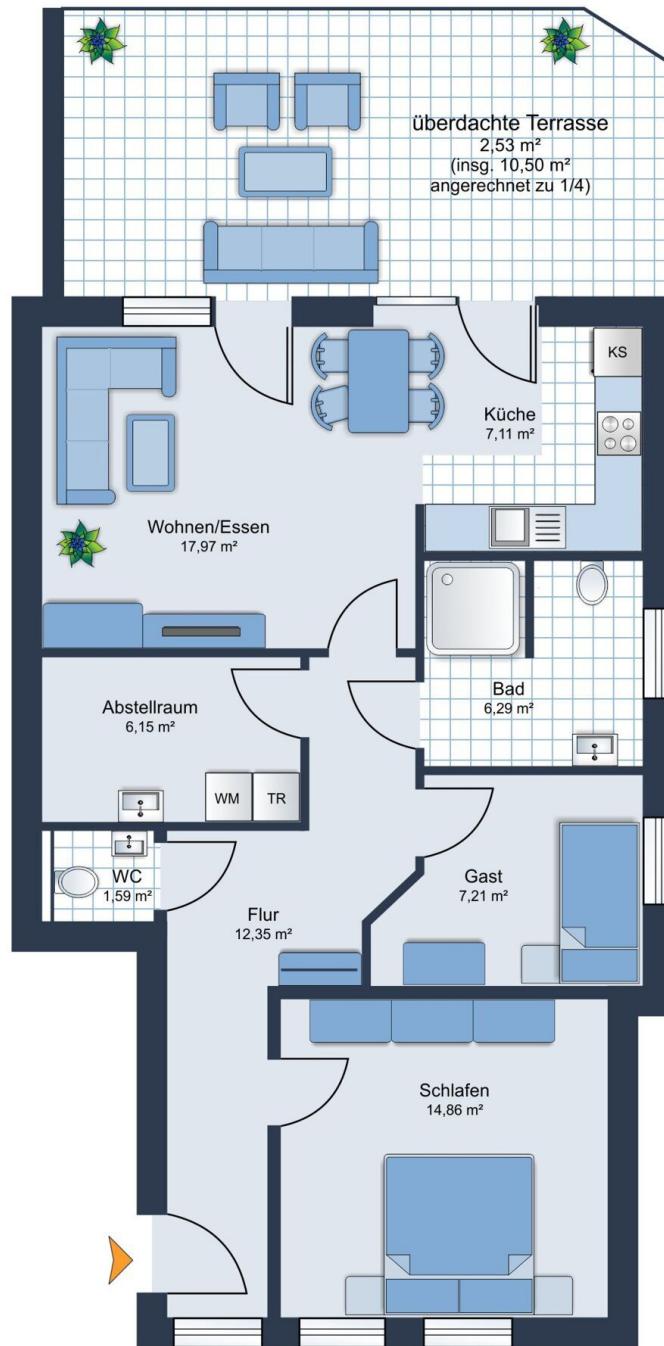


Gäste - WC



Geräteraum (in Fertigstellung)

Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in innerstädtischer Wohnlage von Lingen (Ems) in einem gepflegten und gewachsenen Umfeld. Das neu errichtete Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten wird im Erstbezug angeboten.

Die Lingener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine vielfältige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie ärztlicher Versorgung. Schulen, Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Die Lage wird ergänzt durch die Nähe zu Grünflächen und dem Emsufer sowie eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, insbesondere an die B 70 und die A 31.

Für Ihr Raumgefühl

Erstbezug - Erdgeschoss - energieeffizient in Lingen (Ems):

Der Neubau aus dem Jahr 2025 umfasst fünf Wohneinheiten und wurde kürzlich fertiggestellt. Das Gebäude ist energieeffizient ausgeführt und verfügt über einen Personenaufzug. Elektrische Rollläden sowie 3-fach verglaste Fenster unterstreichen den zeitgemäßen Neubaucharakter.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse. Eine hochwertige Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein separates Gäste-WC stehen zur Verfügung. Ergänzend gibt es einen Hauswirtschaftsraum mit Einbauschrank und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehören ein eigener Geräteraum sowie ein PKW-Stellplatz. Wallboxen zur Nutzung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sind vorhanden.

Informationen zu den Mietkonditionen:

- Warmmiete monatlich: 1.250,00 €
- In der Warmmiete sind sämtliche Nebenkosten enthalten. Lediglich die Kosten für Frischwasser und Strom werden vom Mieter direkt abgerechnet.
- Mietkaution: 3.000,00 €

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Flächenberechnung

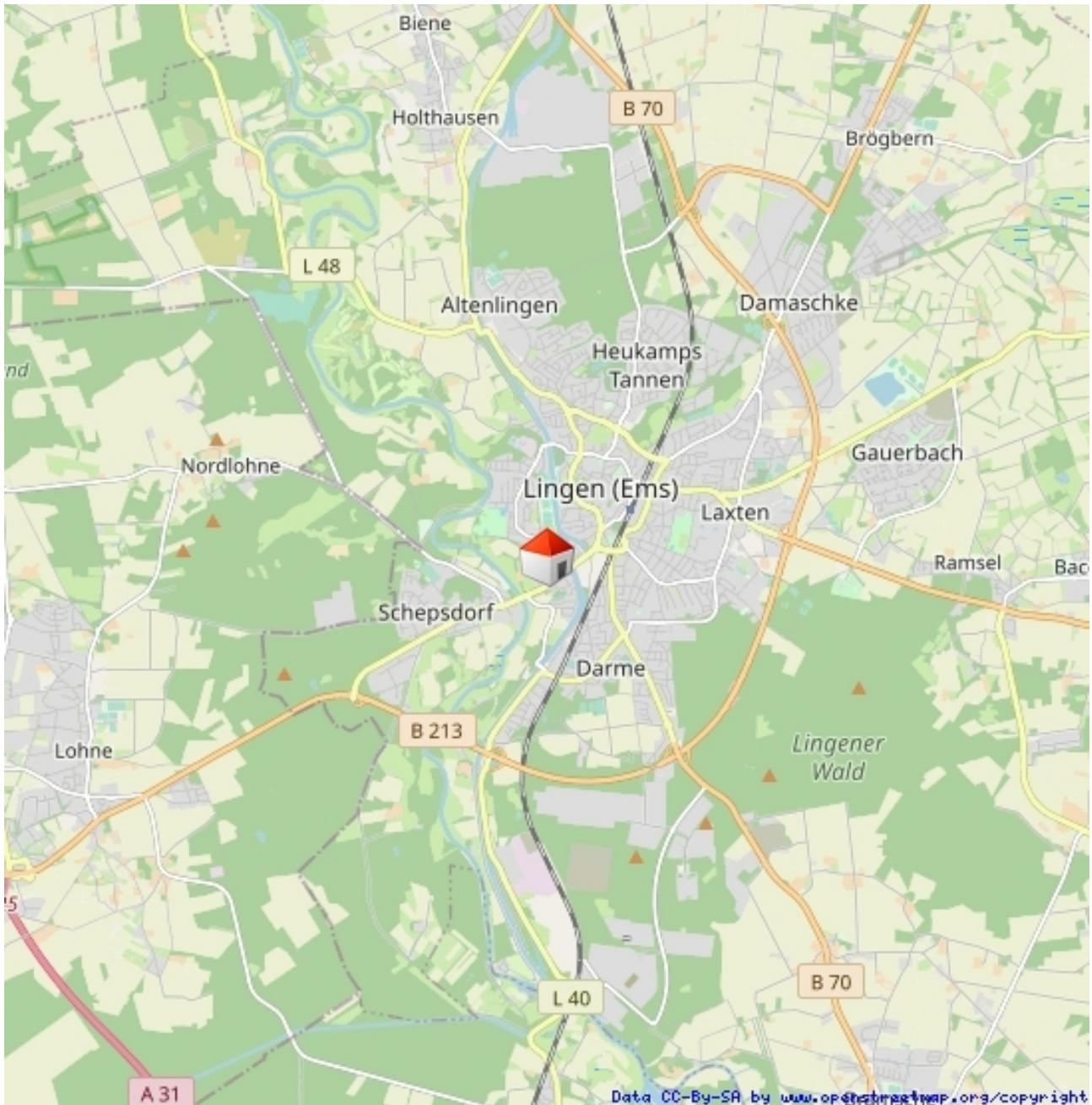
Bei den Flächen handelt es sich um ca.-Angaben:

Wohnung 2:

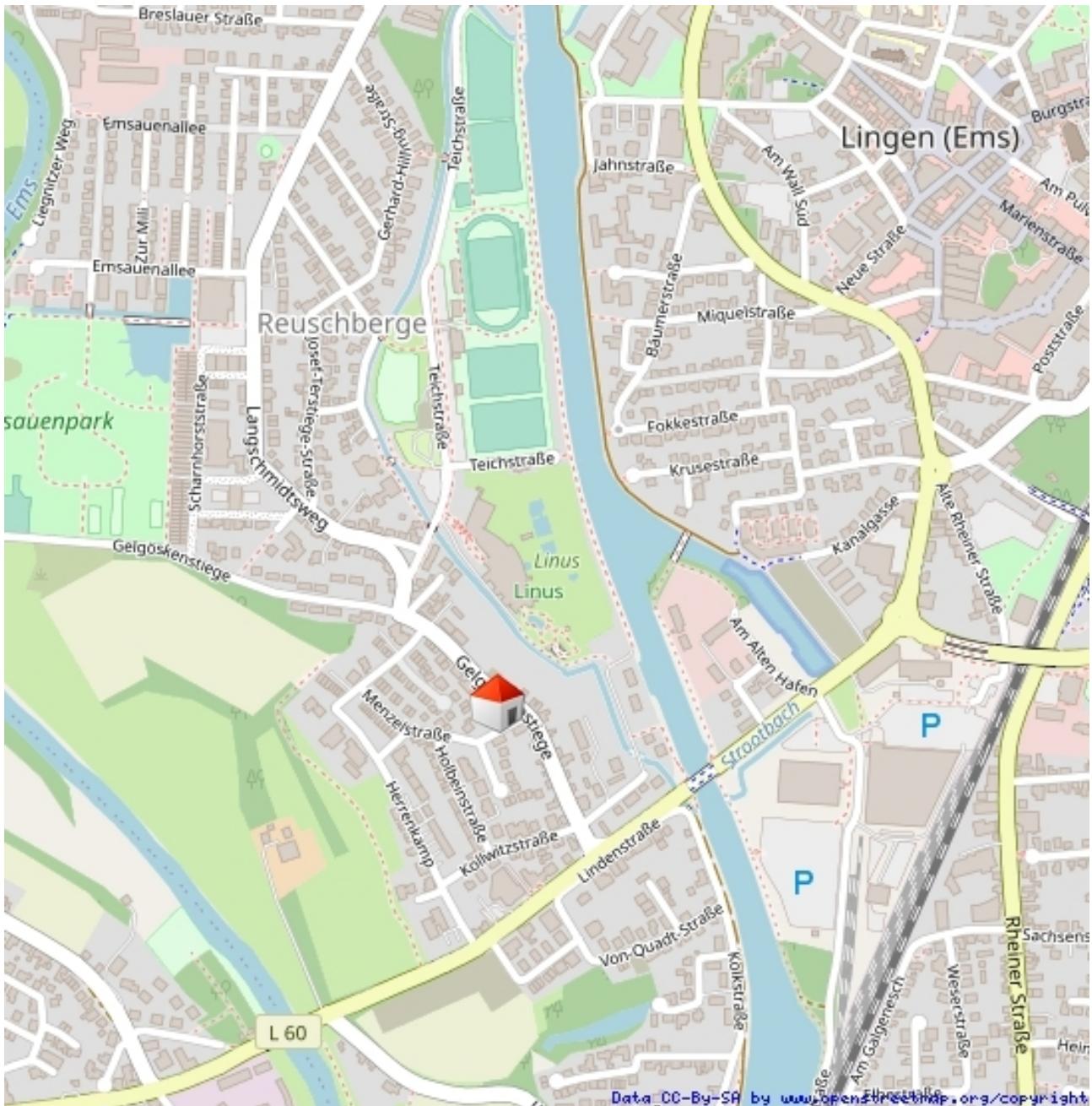
- Wohnen / Essen: 17,97 m²
- Küche: 7,11 m²
- Schlafen: 14,86 m²
- Gast: 7,21 m²
- Bad: 6,29 m²
- WC: 1,59 m²
- Abstellraum/HWR: 6,15 m²
- Flur: 12,35 m²
- überdachte Terrasse: 2,63 m² (insgesamt 10,50 m², angerechnet zu 1/4)

Summe Wohnfläche WHG 2: 76,16 m²

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

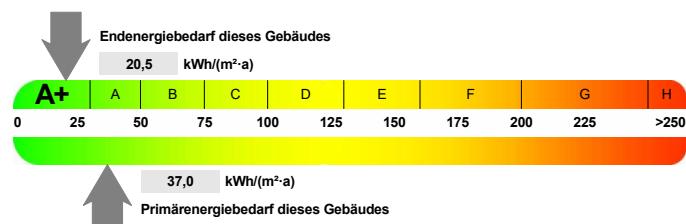
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-006108520

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG.²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 37,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 35,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert: 0,35 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,39 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴ 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 GEG⁵

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solartherm-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
			Summe ⁸ %

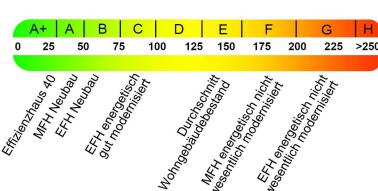
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁸ %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 Skalasind 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 Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG³ Mehrfamilienhaus möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ 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 Einzelfall¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Bleona Jakupaj
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: bleona.jakupaj@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.