

Das Exposé



Objekt: 1781_2

Alles glänzt ... so schön NEU: 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Balkon in Lingen zu mieten!

Etagenwohnung, Rheiner Straße 162

49809 Lingen, 1.040,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1781_2

Geografische Angaben

Straße Rheiner Straße
Hausnummer 162
PLZ 49809
Ort Lingen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 1.040,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 180,00 €
Warmmiete 1.220,00 €
Kaution 1.080,00 €
Heizkosten 90,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 86 m²
Kellerfläche ca. 5 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1

Anzahl Balkone 1

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024
Baujahr lt. 2024
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 9 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 19.04.2034
bis
wesentlicher Luft/Wasser
Energieträger Wärmepumpe
Energieeffizienzklas- A+
se
Warmwasser Ja
enthalten
Zustand Erstbezug

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Flachdach
Unterkellert Ja
Stellplätze 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche, offene
Küche
Balkon Ja
Ausr. Terrasse/Balkon Südwest

Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe	Bad	Fenster, Dusche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung	Fahrradraum	Ja
Boden	Fliesen, Vinylboden	Sonstiges	
		Verfügbar ab	Sofort

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Balkon



Schlaf - / Büro - oder Gästezimmer



Schlaf - / Büro - oder Gästezimmer



Tageslichtbad

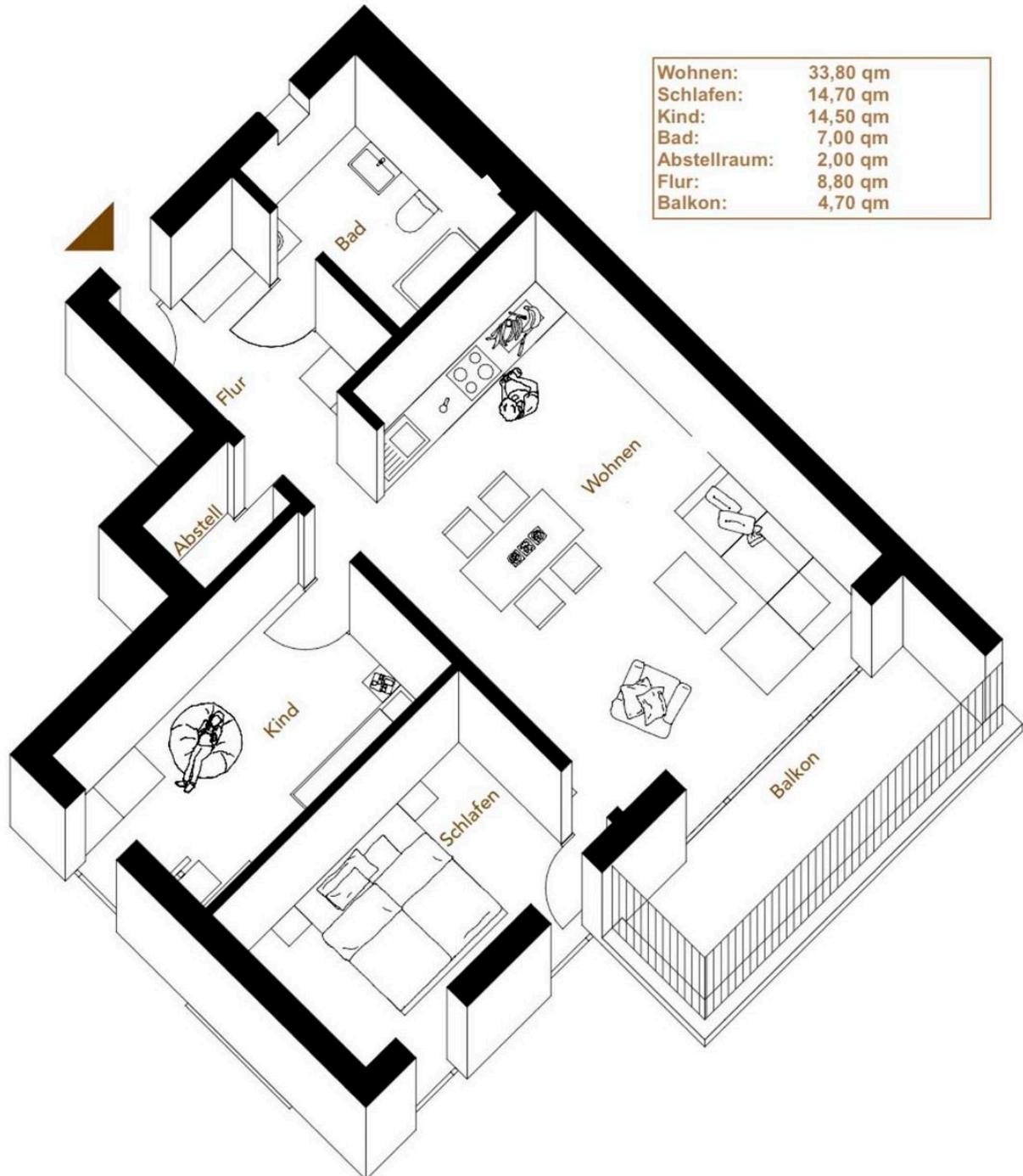


Tageslichtbad

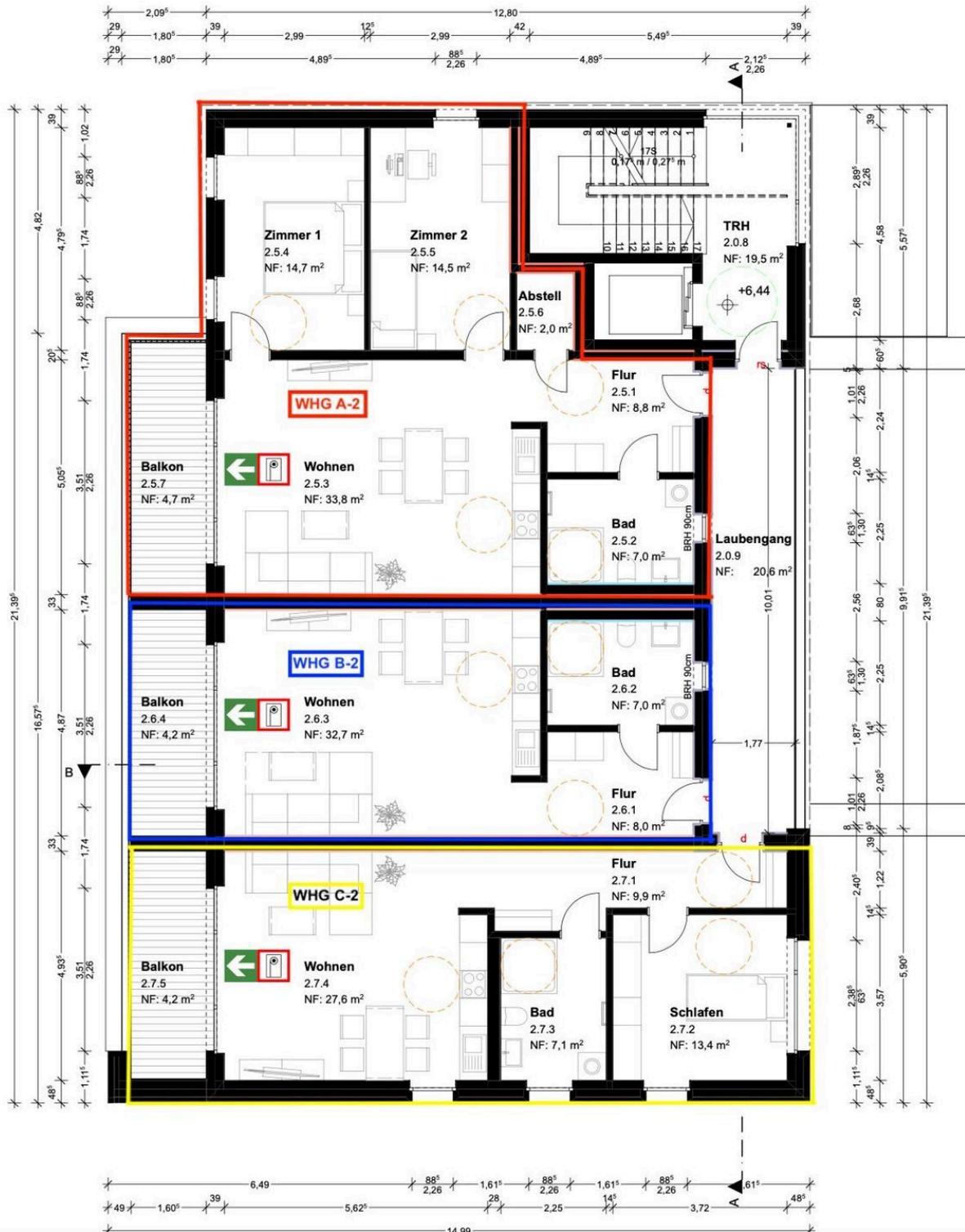


Außenzugang zur Wohnung

Visualisierung - Der Grundriss



Wohnen:	33,80 qm
Schlafen:	14,70 qm
Kind:	14,50 qm
Bad:	7,00 qm
Abstellraum:	2,00 qm
Flur:	8,80 qm
Balkon:	4,70 qm



Übersicht 2- Obergeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus wird in Kürze in Lingen an der Rheiner Straße fertiggestellt und bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel.

Der örtliche Bahnhof ist fußläufig in 15 Minuten oder mit dem Fahrrad in 5 Minuten erreichbar. Für spontane Ausflüge in die Natur bietet die nahegelegene Ems zahlreiche Möglichkeiten – ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Krankenhaus, Apotheken, ärztliche Versorgung, Supermärkte, Banken, Schulen etc. befinden sich wenige Minuten entfernt.

Für Ihr Raumgefühl

Alles glänzt ... so schön NEU:

Dieses innovative Bauvorhaben "Wohnen und Arbeiten an der Rheiner Straße" beherbergt neben 7 hochwertigen Neubauwohnungen auch eine Bürofläche im Erdgeschoss.

Die darüber liegenden Etagen bieten eine vielfältige Auswahl an Wohnungen, von 1-Zimmer-Apartments bis hin zu geräumigen 3-Zimmer-Wohnungen, die für jeden Lebensstil und jede Altersgruppe geeignet sind.

Die bezugsfertigen Wohnungen entsprechen den neuen Standards in Sachen Wohnkomfort und Energieeffizienz. Innovative Heiztechnologien wie eine Luft-Wärme-Pumpe und Pläne für eine hauseigene Fotovoltaikanlage mit Batteriespeicher zeugen von einer zukunftsorientierten und umweltbewussten Bauweise.

Vermietet werden insgesamt 6 exklusive Wohnungen, verteilt auf das erste und zweite Obergeschoss. Sie sind bequem über einen Personenaufzug oder das Treppenhaus erreichbar.

Die Wohnungen bestechen durch ihre gute Ausstattung: Fußbodenheizung, Designerböden in Holzoptik, geflieste Bäder mit ebenerdiger Dusche, dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster, elektrische Rollläden (Raffstore), dezentrale Be- und Entlüftungsanlage, schwarze Wohnungseingangstür mit Video-Spion, weiße Innentüren sowie vieles mehr. Hinzu kommen Annehmlichkeiten wie ein eigener Kellerraum.

Zusätzlich bietet jede Wohnung einen Balkon für private Freiluftmomente. Für weiteren Komfort sorgt ein eigener gepflasterter PKW-Stellplatz im Freien. Ein Gemeinschafts-Fahrradraum im Außenbereich, sowie zusätzlich im Keller rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung Nr.6 befindet sich im 2. Obergeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf den Balkon
- eine neue Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, die Nutzung ist in der Kaltmiete enthalten)
- zwei Schlaf - / Büro - oder Gästezimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Abstellraum
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- Videosprechanlage mit elektrischem Türöffner
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern

Information zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 1040,00 mtl.
- Nebenkosten-Abschlag: 180,00 Euro mtl. (inkl. Heizung und Wasser)
- Mietkaution: 2080,00 Euro
- Strom wird direkt mit dem Versorger abgerechnet

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 Stromverbrauch ist separat abzurechnen.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

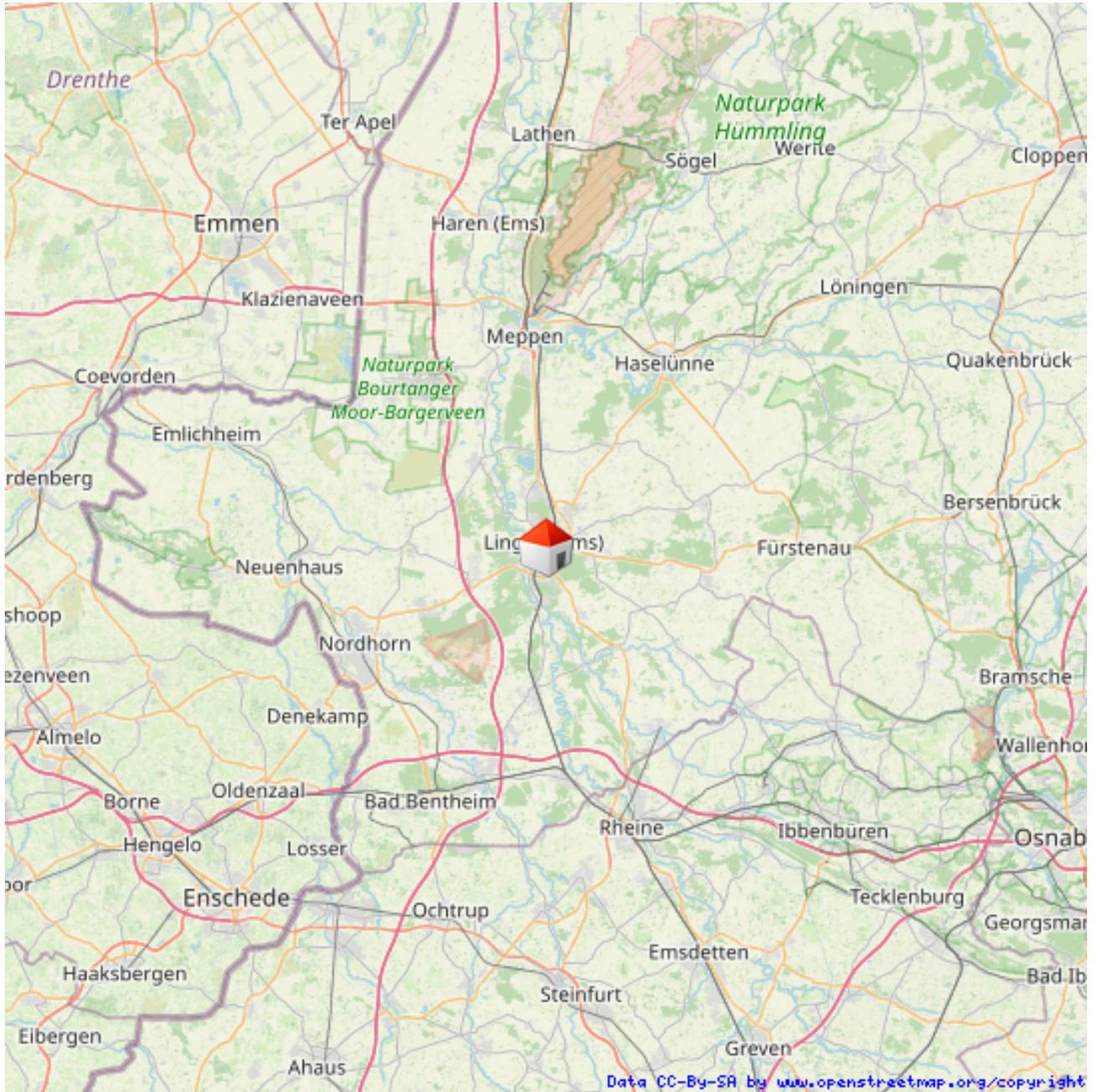
Flächenberechnung

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

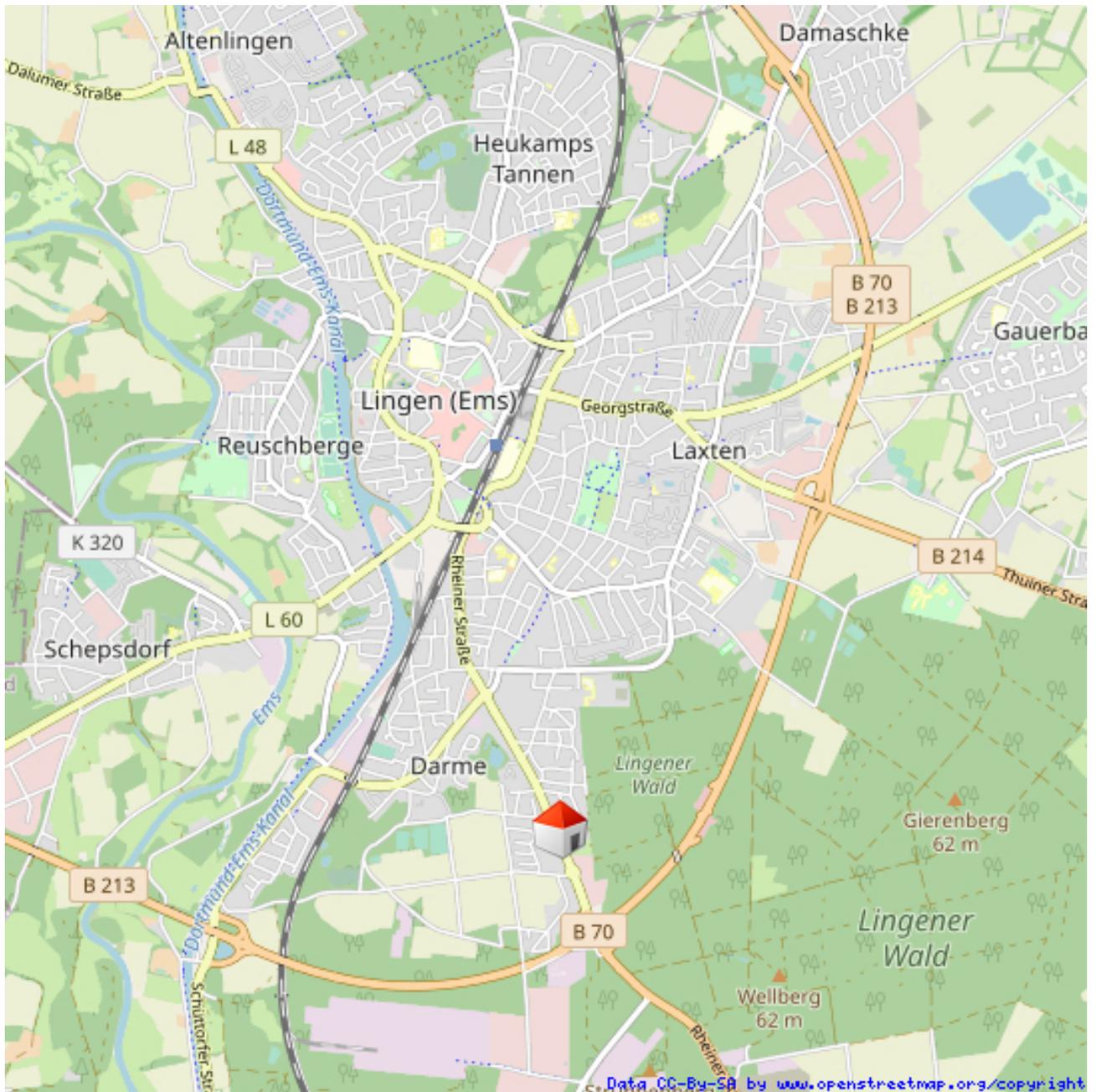
- Wohnen: 33,80 qm
- Zimmer 1: 14,70 qm
- Zimmer 2: 14,50 qm
- Bad: 7,00 qm
- Abstellraum: 2,00 qm
- Flur: 8,80 qm
- Balkon: 4,70 qm

Summe Wohnfläche: 85,50 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

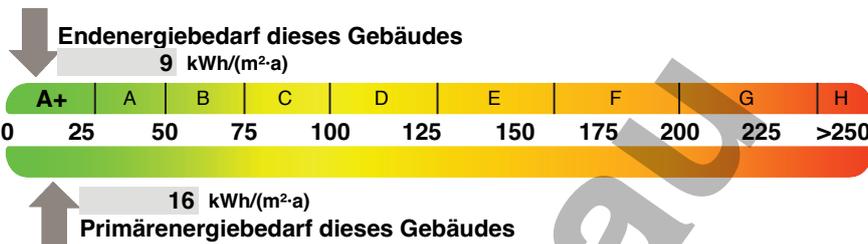
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,06 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 16 kWh/(m²·a) Anforderungswert 59 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,52 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]

9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³
 - 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:

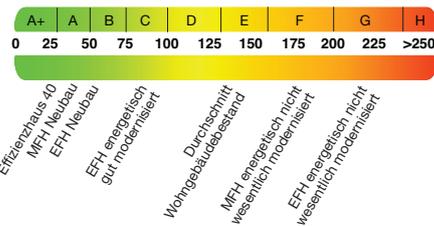
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE der Einzelanlage:	Anteil EE aller Anlagen ⁷ :
Geothermie oder Umweltwärme	117 %	117 %	117 %
	%	%	%
Summe ⁸ :			117 %

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
Summe ⁸ :	
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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 Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung 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 Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Jessica Bogesch
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: jessica.bogesch@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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.