

# Das Exposé



Objekt: 2465

## **Platz, Licht, Leben: Stilvolle 143 m<sup>2</sup> - DHH mit Garten und Carport in Lingen Schepsdorf zu mieten!**

Doppelhaushälfte, Ludgeristraße 21A

49808 Lingen, 1.400,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2465

### Geografische Angaben

Straße Ludgeristraße  
Hausnummer 21A  
PLZ 49808  
Ort Lingen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.400,00 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Nein  
Nebenkosten 130,00 €  
Kaution 3.000,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 143 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 32 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 5  
Schlafzimmer 4  
Badezimmer 1  
Anzahl sep. WC 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Carport  
1 Freiplatz  
Küche Einbauküche, offene  
Küche  
Terrasse Ja  
Befeuerung Gas  
Heizungsart Fußbodenheizung,  
Gasheizung  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Bad Fenster, Dusche,  
Wanne  
Gäste WC Ja  
TV Kabelanschluss Ja  
Fahrradraum Ja  
Wasch/Trockenraum Ja  
Dachboden Ja  
Breitbandanschluss Ja

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2015  
Baujahr lt. 2015  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 77 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieausweis gültig 06.12.2035

bis

wesentlicher Gas

Energieträger

Energieeffizienzklas- C

se

Warmwasser Ja  
enthalten

### Weitere Informationen

Verfügbar ab sofort



## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen





Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Hauswirtschaftsraum



Gäste - WC



Flurbereich Erdgeschoss



Flurbereich Dachgeschoss



Eltern Dachgeschoss



Schlafen 1 Dachgeschoss

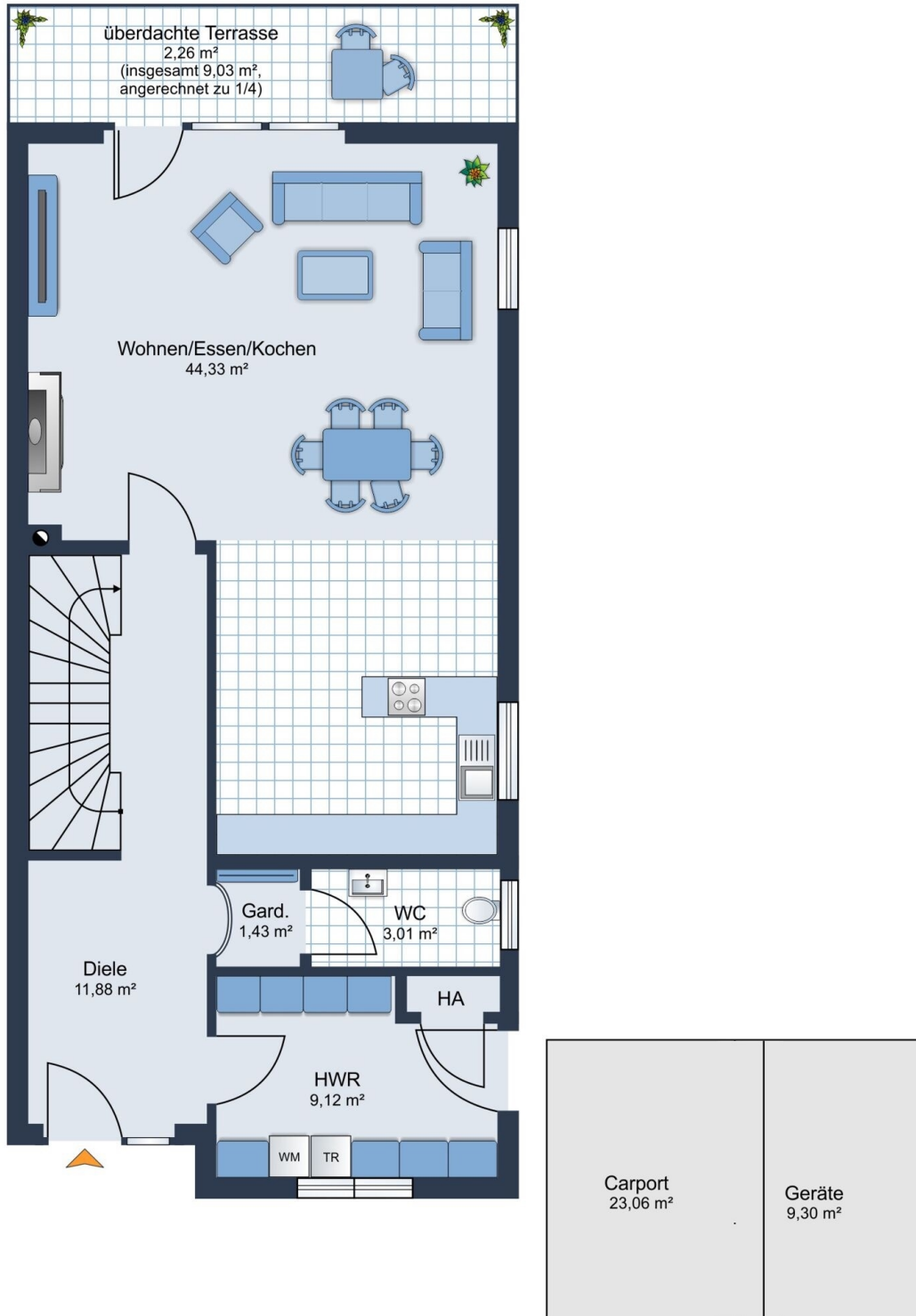


Tageslichtbad Dachgeschoss

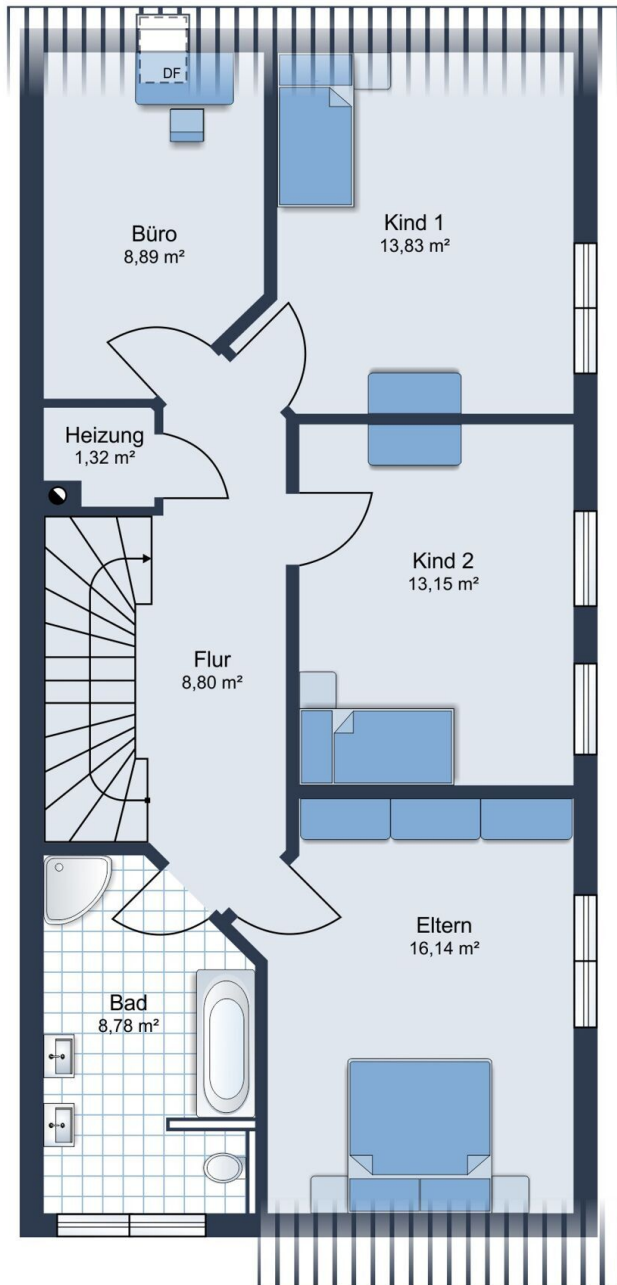


Tageslichtbad Dachgeschoss

## Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der Ludgeristraße in Lingen-Schepsdorf, einer gewachsenen Wohnlage mit ruhigem Wohnumfeld. Das Gebäude wurde 2015 errichtet und liegt in einem Bereich mit guter Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur.

Schepsdorf verfügt über eine Grundschule, Kindertagesstätten sowie verschiedene Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf. Die Lingener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Zudem bietet das Umfeld kurze Wege zu Grünflächen, Rad- und Spazierwegen sowie zum Emsufer. Die Anbindung an die B 70 und A 31 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

## Für Ihr Raumgefühl

Keine halben Sachen in Lingen - Schepsdorf!

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2015 bietet eine moderne Ausstattung, überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>.

### Erdgeschoss

Die Diele mit angrenzender Garderobe führt in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der über bodentiefe Elemente verfügt und Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Die Nutzung der vorhandenen Einbauküche ist in der Kaltmiete enthalten. Ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken, Waschbecken und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzen das Raumangebot.

### Dachgeschoss

Im Dachgeschoss stehen bis zu vier Schlafzimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet. Der über den Flur erreichbare Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum.

### Außenbereich

Der Außenbereich umfasst eine überdachte Terrasse, den Garten, einen Geräteraum, ein Carport sowie einen PKW-Frestellplatz. Dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung gehören zur weiteren Ausstattung.

Informationen zu den Mietpreisen:

### Immobilien Tiehen oHG

- Kaltmiete: 1.400,00 € mtl.
- Nebenkostenvorauszahlung: 130,00 € mtl. (u.a. inkl. Wasser)
- Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Kautions: 3.000,00 €
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Hinweis:

Bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

## Flächenberechnung

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

Erdgeschoss:

- Wohnen / Essen / Kochen: 44,33 m<sup>2</sup>
- Diele: 11,88 m<sup>2</sup>
- Garderobe: 1,43 m<sup>2</sup>
- HWR: 9,12 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: 3,01 m<sup>2</sup>
- überdachte Terrasse: 2,26 m<sup>2</sup> (insgesamt 9,03 m<sup>2</sup>, angerechnet zu 1/4)

Summe Erdgeschoss: 72,03 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- Eltern: 16,14 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,78 m<sup>2</sup>
- Flur: 8,80 m<sup>2</sup>
- Kind 1: 13,83 m<sup>2</sup>
- Kind 2: 13,15 m<sup>2</sup>
- Büro: 8,89 m<sup>2</sup>
- Heizung: 1,32 m<sup>2</sup>

Summe Dachgeschoss: 70,91 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: 142,94 m<sup>2</sup>

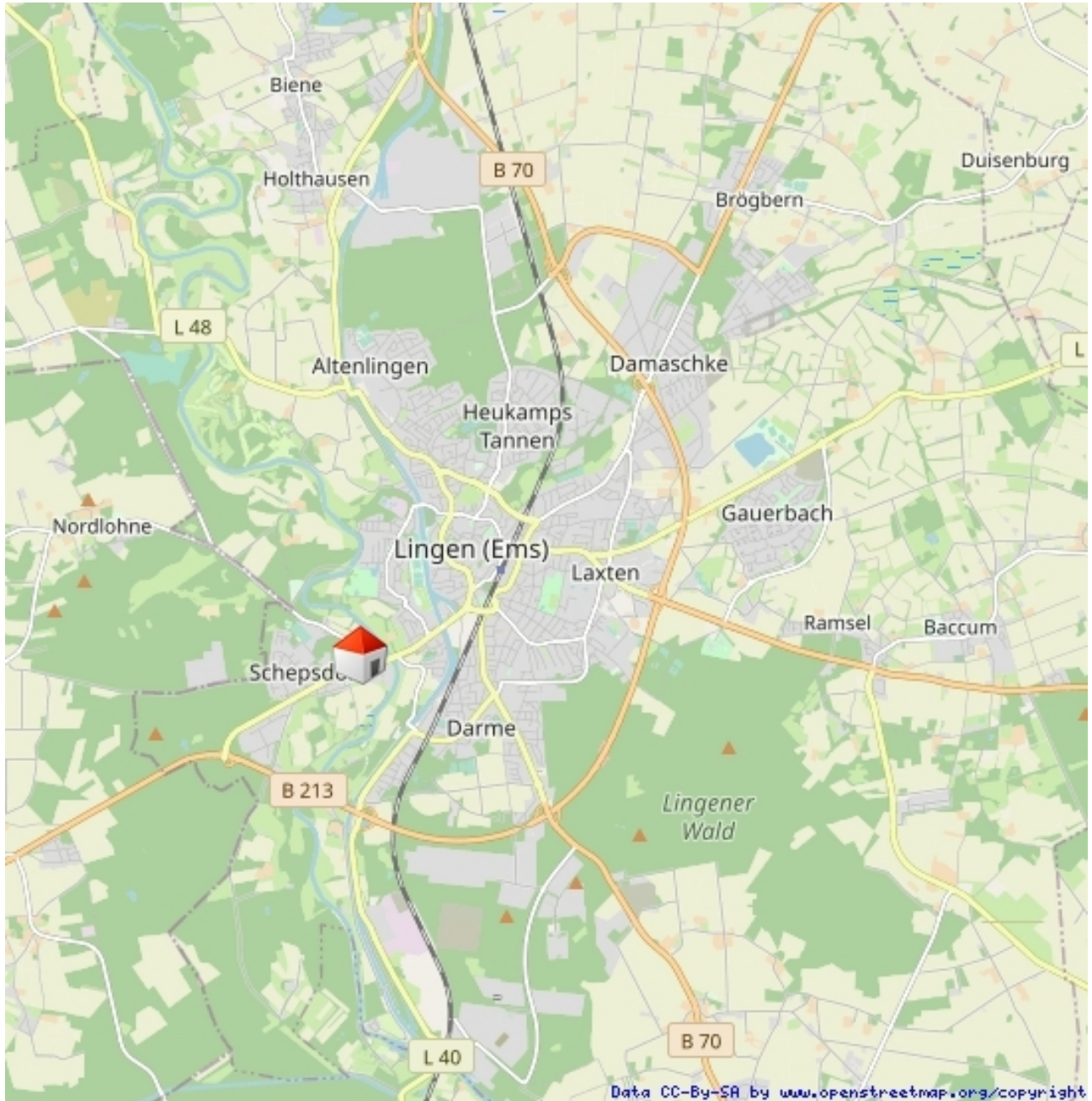
Nutzfläche:

- Carport: 23,06 m<sup>2</sup>
- Geräte: 9,30 m<sup>2</sup>

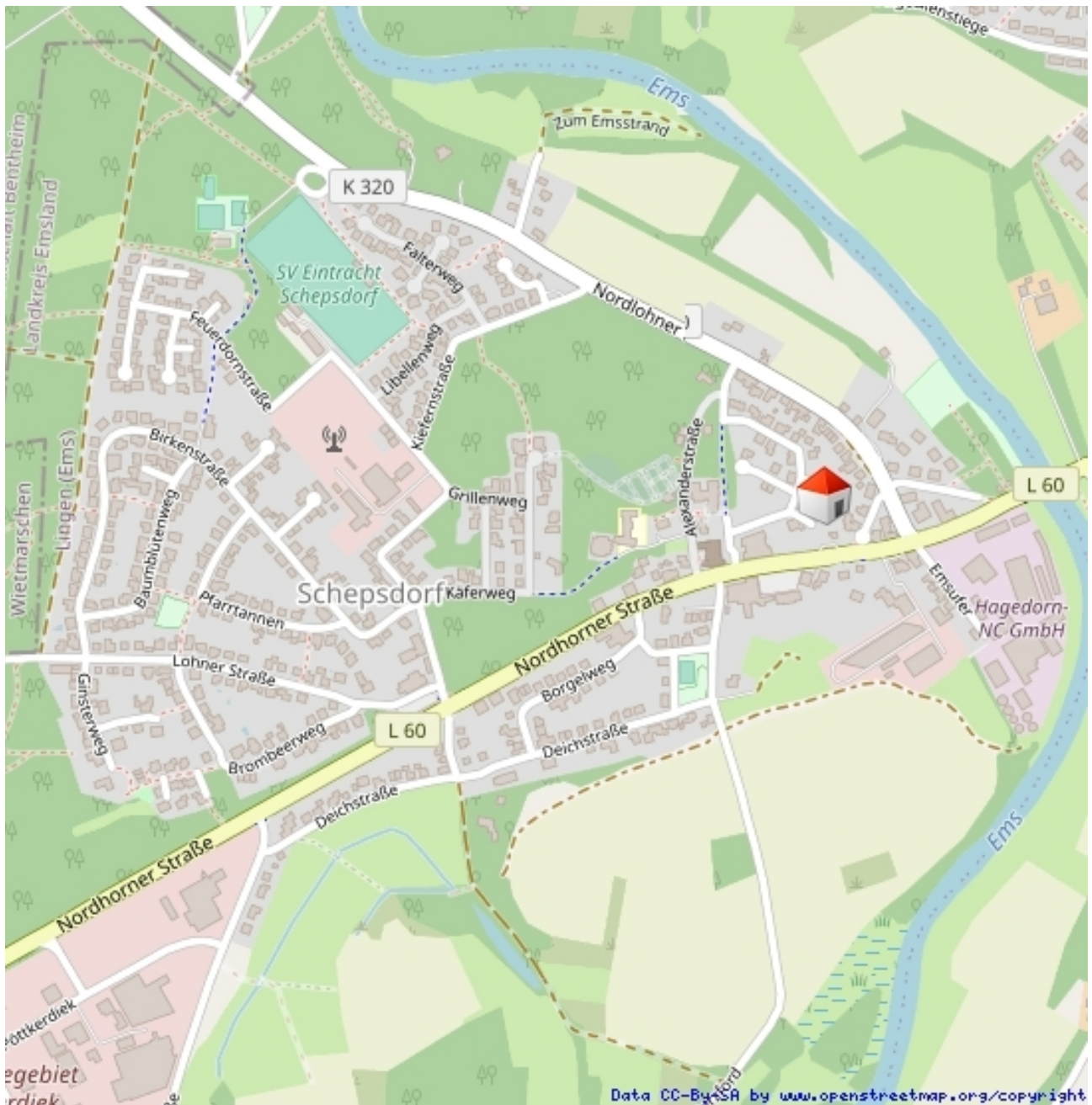
Summe Nutzfläche: 32,36 m<sup>2</sup>



## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage





## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Bleona Jakupaj  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: [bleona.jakupaj@tiehen.eu](mailto:bleona.jakupaj@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.