

# Das Exposé

A photograph of a modern, three-story brick apartment building. A large orange circle in the top left corner contains the white text "ZU MIETEN". A red rectangular frame highlights the top floor of the building, which features two small balconies. The building has multiple windows and doors. In the foreground, there is a paved area with some low-lying plants.

IMMOBILIEN  TIEHEN  
PETER & TEAM

Objekt: 2481

## Ganz oben. Ganz für sich. - Neubau-Penthouse in Lingen (Ems) zu mieten!

Penthouse-Wohnung, Gelgöksenstiege 22

49808 Lingen / Altenlingen, 1.600,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2481

### Geografische Angaben

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

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.600,00 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Ja  
Warmmiete 1.600,00 €  
Kaution 3.000,00 €

### Flächen

Grundstück ca. 575 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl sep. WC 1  
Anzahl Balkone 2

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Walmdach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Freiplatz  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Küche Einbauküche, offene  
Küche  
Balkon 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

### Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15  
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu  
www.tiehen.eu

Energieausweis	Bedarfssausweis	Energieeffizienzklasse	A+
Endenergiebedarf	20,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Warmwasser	Ja
Energieausweis gültig bis	06.12.2035	enthalten	
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe	<b>Weitere Informationen</b>	
<b>Verfügbar ab</b>			sofort



## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen

Wohnen / Essen / Kochen



Balkon I



Schlafen I



Schlafen II



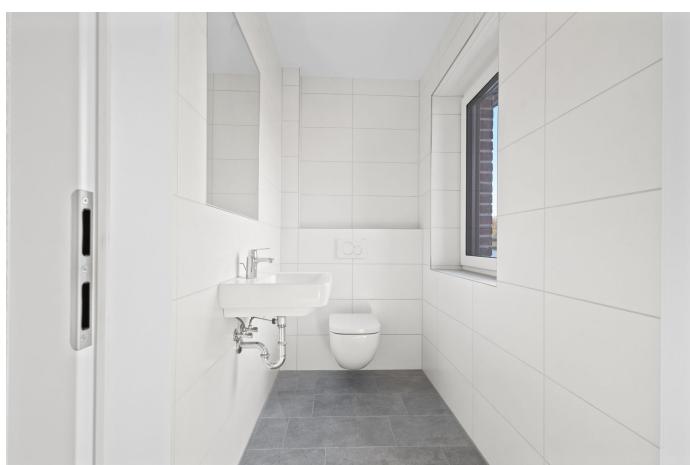
Balkon II



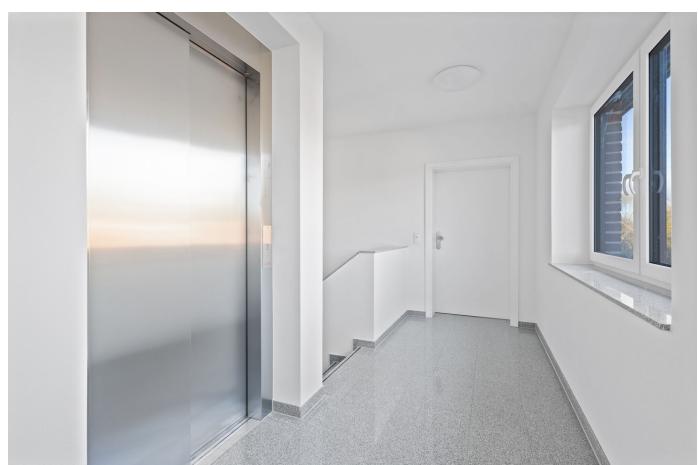
Tageslichbad



Hauswirtschaftsraum



Gäste - WC

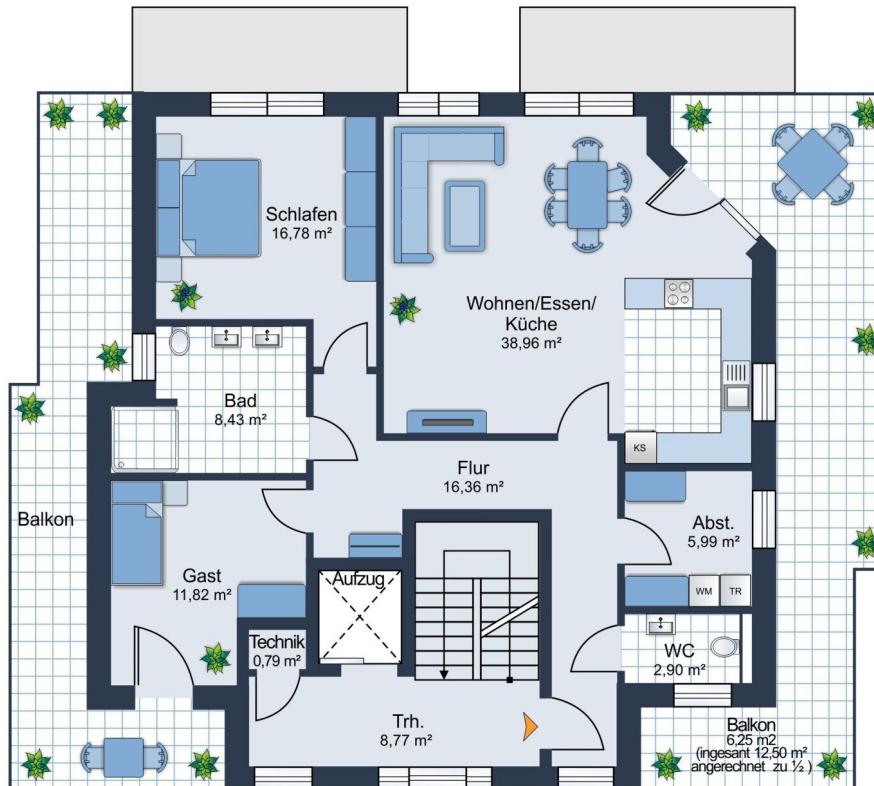


Treppenhaus



Geräteraum (in Fertigstellung)

## Visualisierung - Der Grundriss



Penthouse

## 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

Wo das Haus aufhört: Neubau-Penthouse 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.

Das Penthouse bildet eine eigene Ebene und ist unter anderem per Aufzug erreichbar. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zu den umlaufenden Balkonen. Eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel ist integriert und im Mietpreis enthalten. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, eines davon mit direktem Balkonzugang. Das Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche sowie zwei Waschbecken ausgestattet. Ergänzend gibt es ein separates Gäste-WC. Ein Hauswirtschaftsraum mit Einbauschrank sowie Anschlüssen und Stellflächen für Waschmaschine und Trockner vervollständigt die Raumaufteilung. Die zwei Balkone erstrecken sich umlaufend um die Wohnung und sind sowohl vom Wohnbereich als auch von einem Schlafzimmer aus zugänglich.

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: 1.600,00 €

**Immobilien Tiehen oHG**

Hinterstrasse 15  
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu  
www.tiehen.eu

- 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

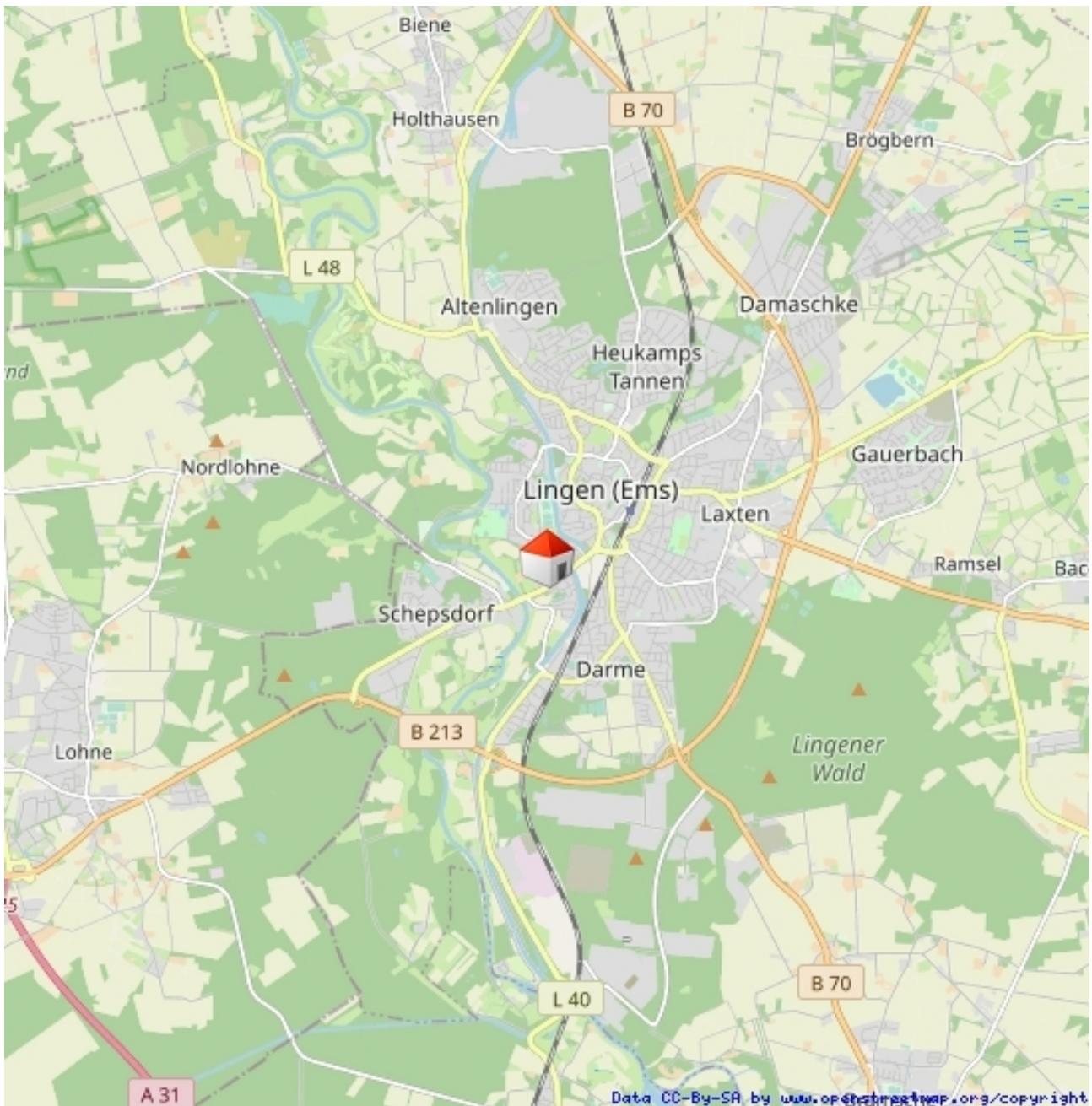
Bei den Flächen handelt es sich um ca.-Angaben:

Wohnung 5:

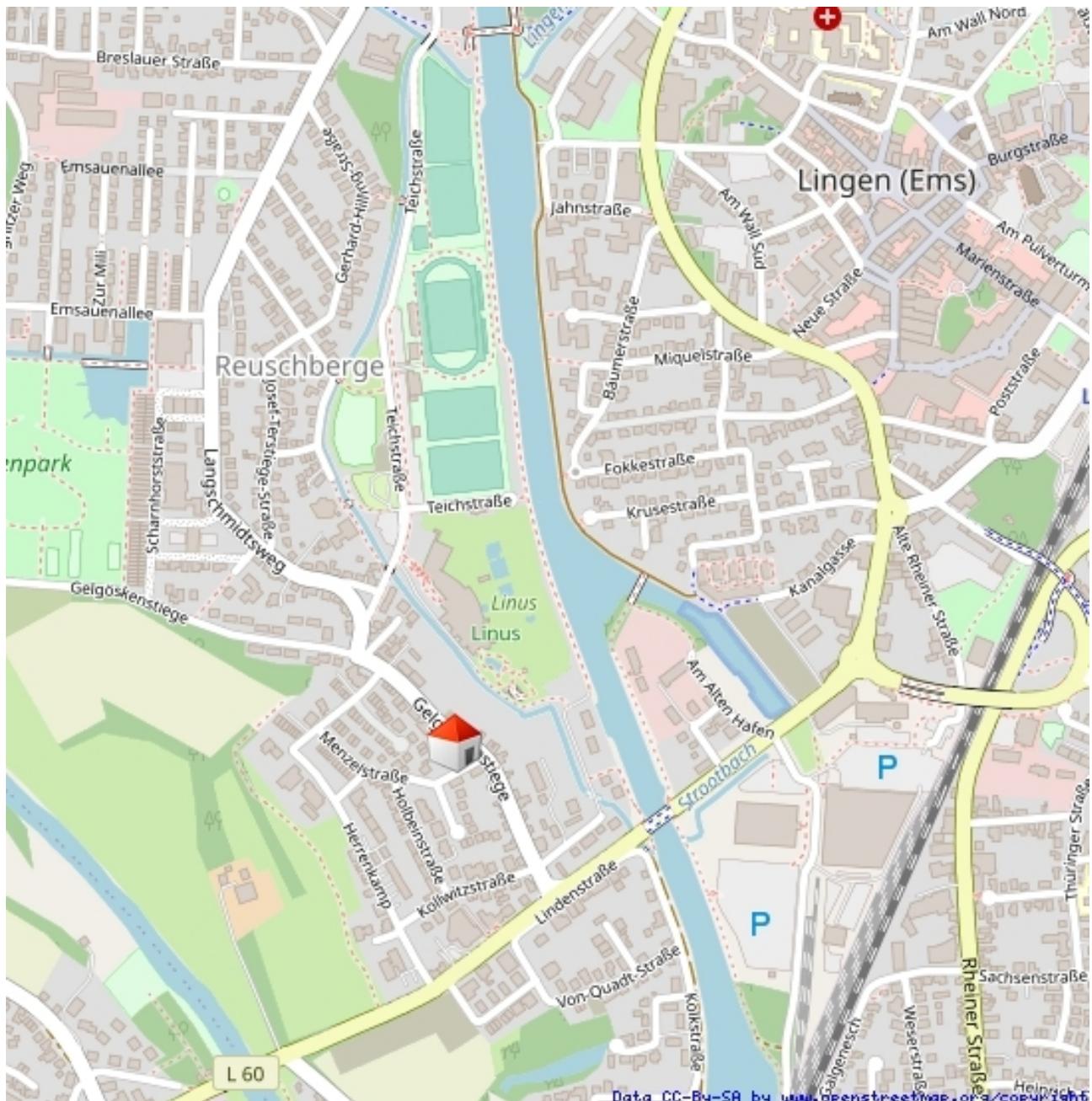
- Wohnen / Essen / Küche: 38,96 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 16,78 m<sup>2</sup>
- Gast: 11,82 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,43 m<sup>2</sup>
- WC: 2,90 m<sup>2</sup>
- Abstellraum/HWR: 5,99 m<sup>2</sup>
- Flur: 16,36 m<sup>2</sup>
- Balkon: 6,25 m<sup>2</sup> (insgesamt 12,50 m<sup>2</sup>, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche WHG 5: 107,49 m<sup>2</sup>

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

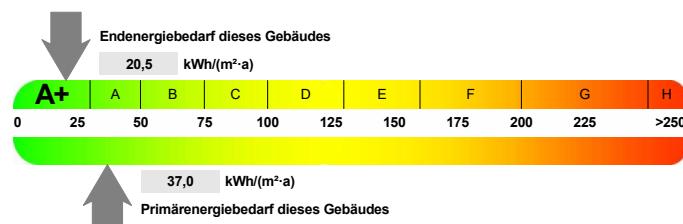
16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-006108520

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 37,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 35,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,35 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·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

 eingehalten

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

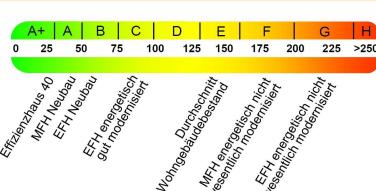
Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>  für Heizung  für Warmwasser Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>5</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermisch-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 <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
			Summe <sup>8</sup> %
			%
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>		Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
			%
			%
			Summe <sup>8</sup> %
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

## 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 Skalasind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ), 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> Mehrfamilienhaus möglich<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage<sup>9</sup> 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<sup>10</sup> 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](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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.