

# Das Exposé

---



Objekt: 1781\_1

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

Etagenwohnung, Rheiner Straße 162

49809 Lingen, 1.020,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1781\_1

### Geografische Angaben

Straße Rheiner Straße  
Hausnummer 162  
PLZ 49809  
Ort Lingen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.020,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 180,00 €  
Warmmiete 1.200,00 €  
Kaution 2.040,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche ca. 5 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024  
Baujahr lt. 2024  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
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

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Fahrradraum</b>	Ja
<b>Boden</b>	Fliesen, Vinylboden	<b>Sonstiges</b>	
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche	<b>Verfügbar ab</b>	Sofort



## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Balkon



Schlaf - / Büro - oder Gästezimmer





Schlaf - / Büro - oder Gästezimmer



Tageslichtbad

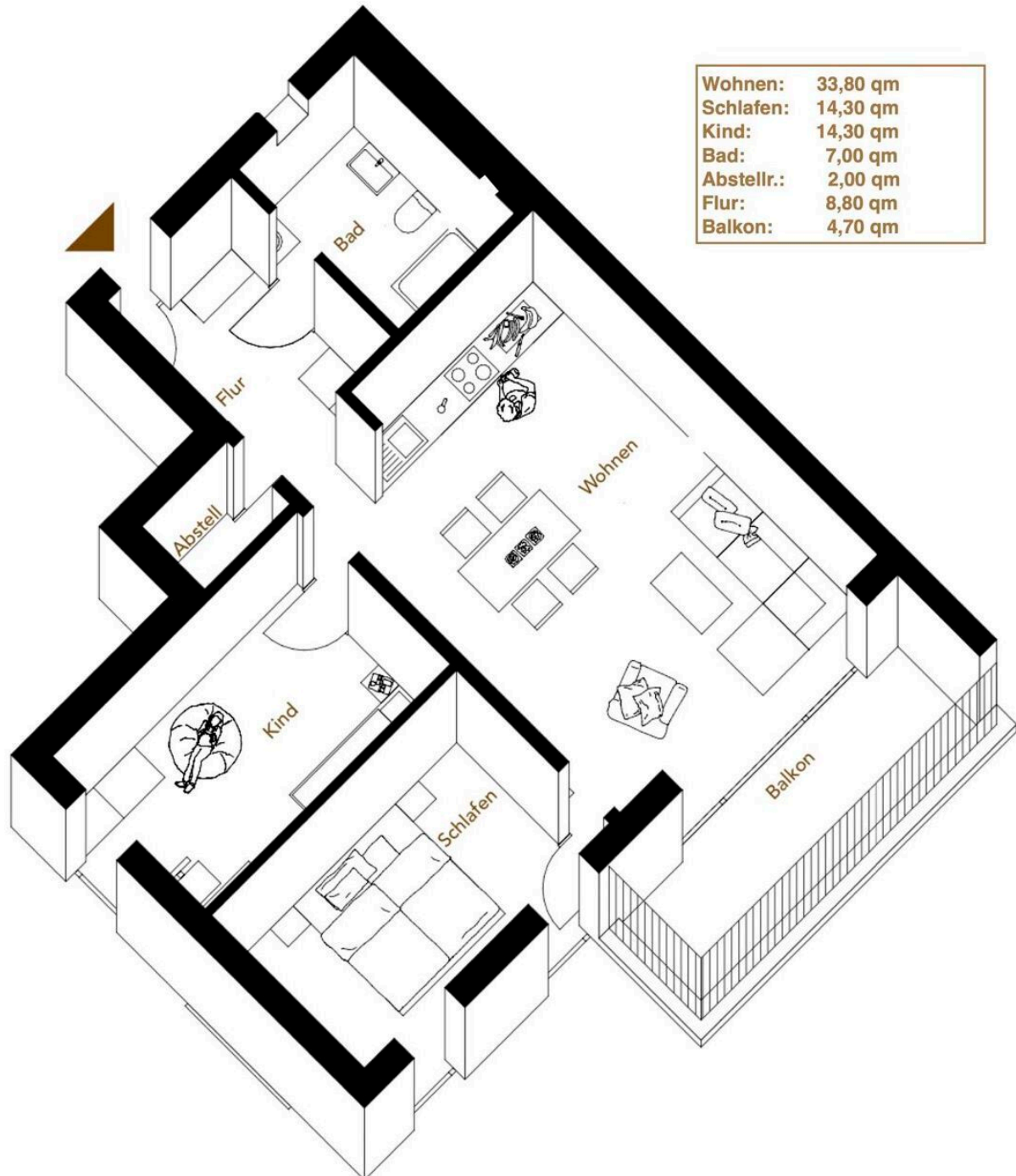


Tageslichtbad



Außenzugang zur Wohnung

## Visualisierung - Der Grundriss



Wohnen:	33,80 qm
Schlafen:	14,30 qm
Kind:	14,30 qm
Bad:	7,00 qm
Abstellr.:	2,00 qm
Flur:	8,80 qm
Balkon:	4,70 qm



Übersicht 1. 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.

### Immobilien Tiehen oHG

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.3 befindet sich im 1. 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: 1.020,00 mtl.
- Nebenkosten-Abschlag: 180,00 Euro mtl. (inkl. Heizung und Wasser)
- Mietkaution: 2.040,00 Euro
- Strom rechnet der Mieter (vorerst) direkt mit dem Versorger ab.

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.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Flächenberechnung

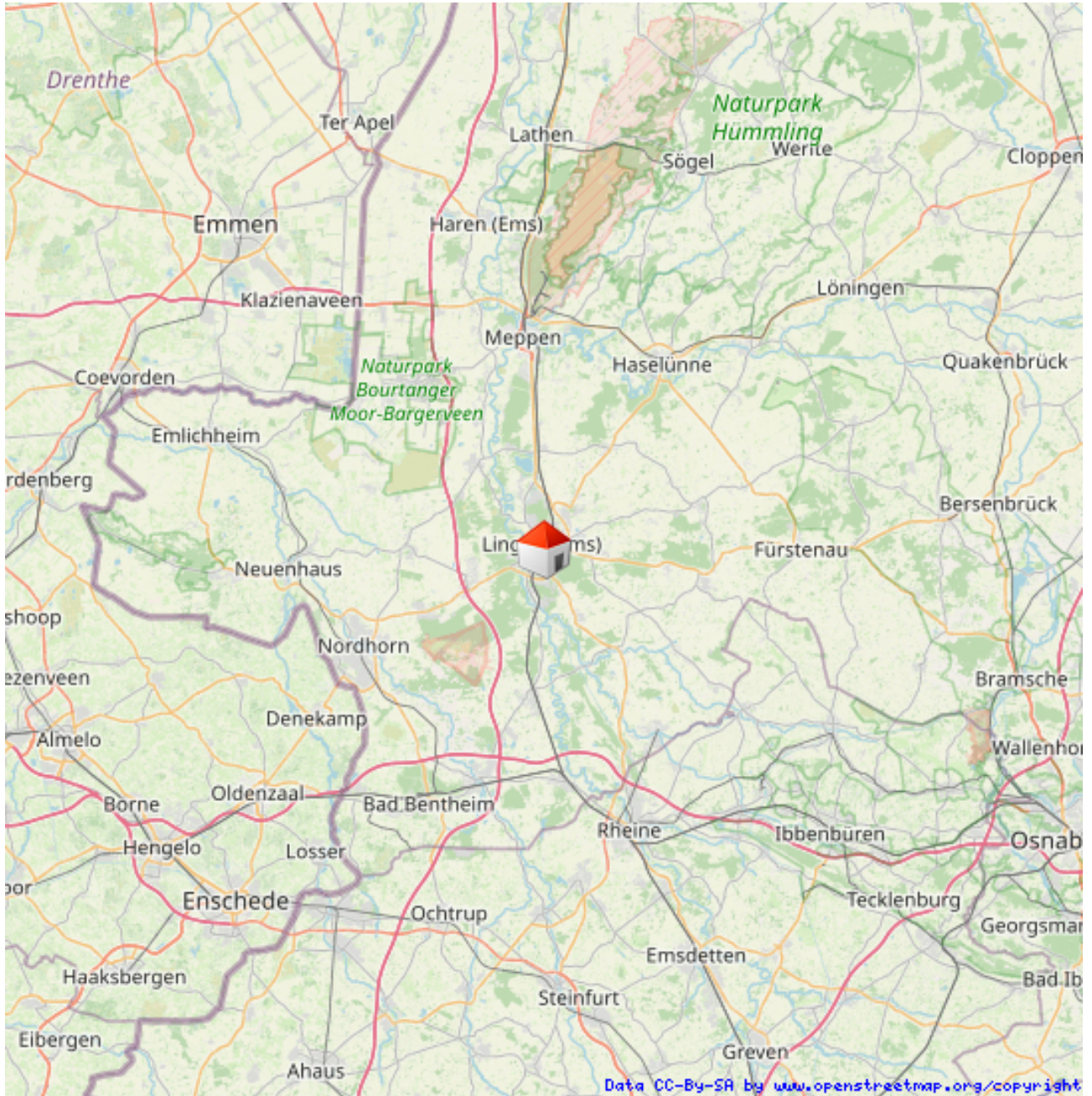
Bei den Flächen handelt es sich um ca.-Angaben:

- Wohnen: 33,80 qm
- Zimmer 1: 14,30 qm
- Zimmer 2: 14,30 qm
- Bad: 7,00 qm
- Abstellraum: 2,00 qm
- Flur: 8,80 qm
- Balkon: 4,70 qm

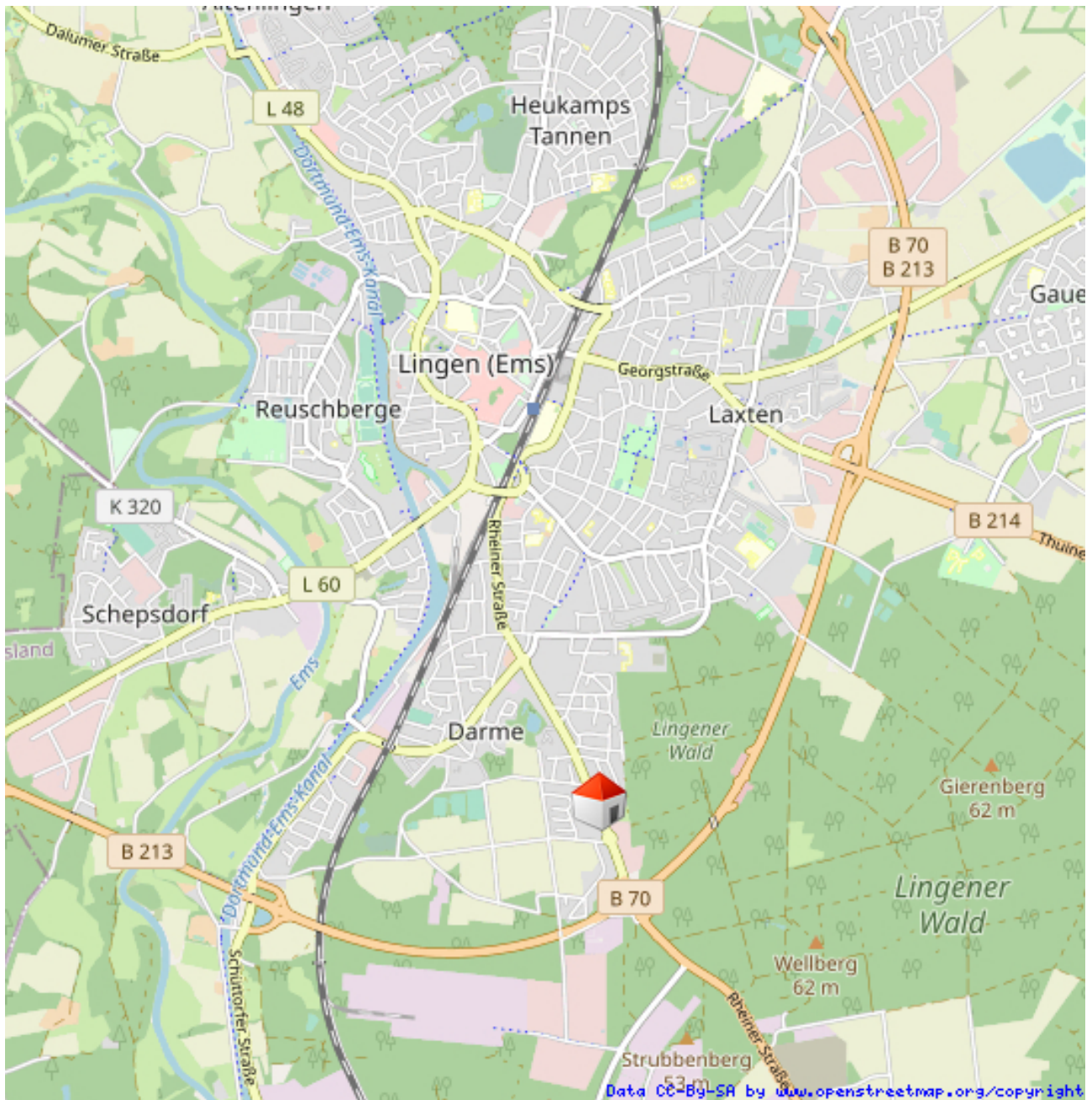
Summe Wohnfläche: 84,90 qm



## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

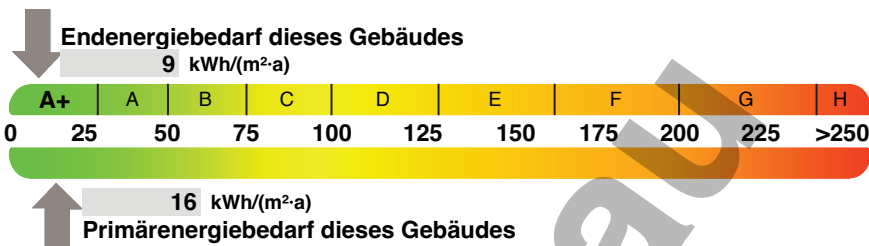
**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer: \_\_\_\_\_

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **5,06** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **16** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **59** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert **0,28** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,52** W/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</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>4</sup>

- 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:

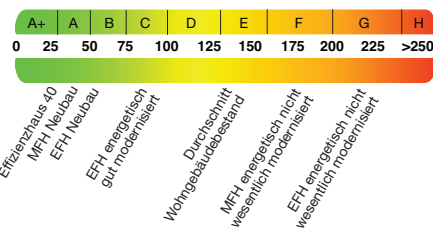
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE der Einzelanlage:	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup> :
Geothermie oder Umweltwärme	117 %	117 %	117 %
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			117 %

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> :	
	%

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 Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen 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 Jessica Bogesch  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [jessica.bogesch@tiehen.eu](mailto:jessica.bogesch@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.