

Das Exposé



Objekt: 2865

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Balkon und Stellplatz in Lingen-Biene zu mieten!

Dachgeschosswohnung, Am Treffpunkt 12

49808 Lingen / Biene, 855,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Geografische Angaben

Straße	Am Treffpunkt
Hausnummer	12
PLZ	49808
Ort	Lingen / Biene
Bundesland	Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei	Ja
Kaltmiete	855,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Nein
Nebenkosten	80,00 €
Kaution	2.000,00 €

Flächen

Grundstück	ca. 767 m ²
Wohnfläche	ca. 66 m ²
Zimmer Gesamt	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1

Ausstattung

Bauweise	Massiv
----------	--------

Dachform	Satteldach
Unterkellert	Nein
Stellplätze	1 Freiplatz
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Ausr. Terrasse/Balkon	Süd
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Boden	Fliesen, Vinylboden
Bad	Fenster, Dusche
Gäste WC	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Dachboden	Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr	2023
Baujahr lt.	2023
Energieausweis	
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.09.2033
wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieeffizienzklas- se	A+

Warmwasser
enthalten

Ja

Weitere Informationen

Verfügbar ab

01.12.2026

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Balkon



Schlafen



Tageslichtbad



Tageslichtbad



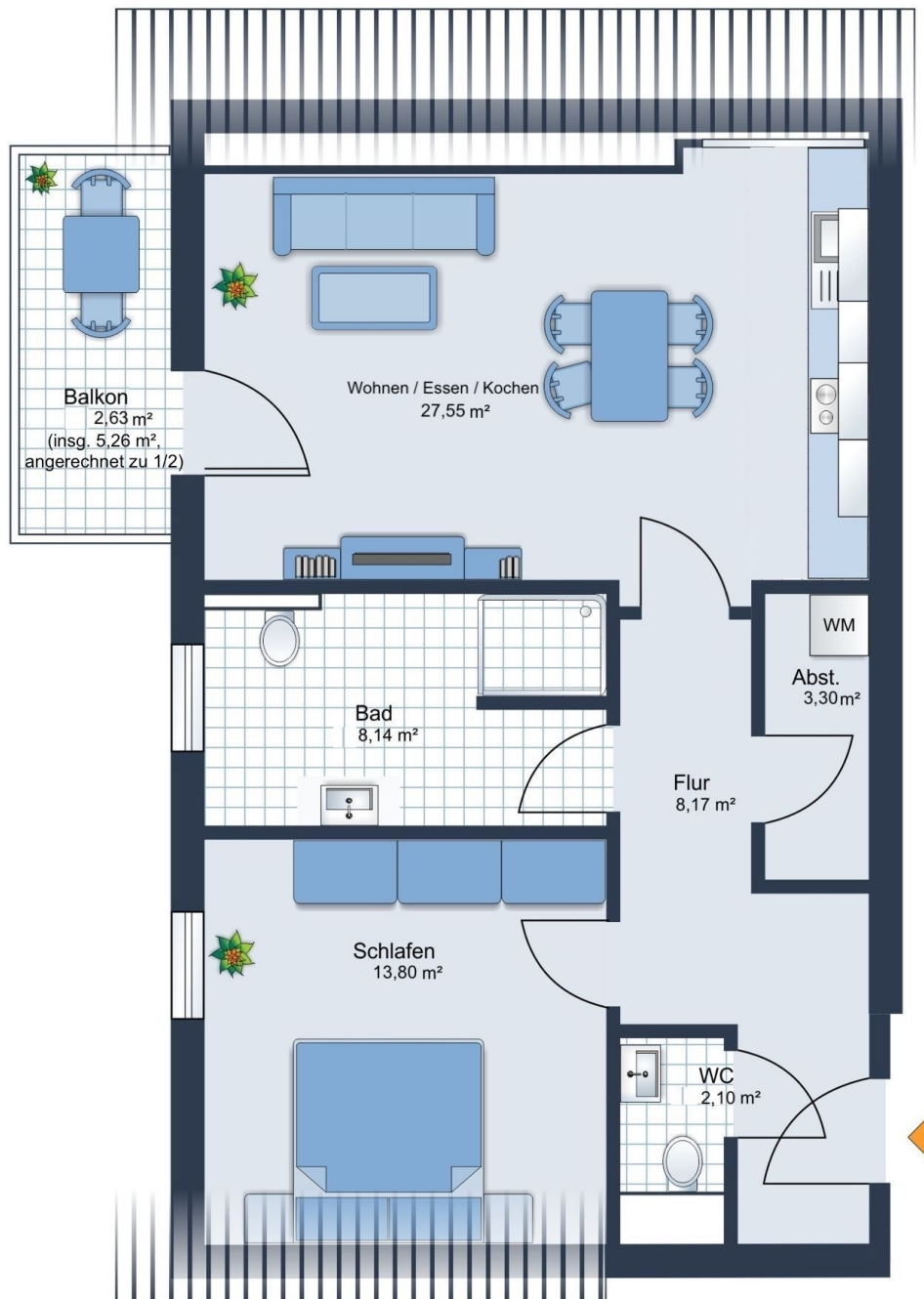
Diele / Eingangsbereich



Gäste - WC



Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Das im Oktober 2023 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Lingener Ortsteil Holthausen-Biene. Die Immobilie liegt zentral im Nahversorgungszentrum Holthausen und verbindet eine gute Infrastruktur mit einem naturnahen Wohnumfeld. Das nahegelegene Speicherbecken sowie der Biener Busch mit seinen weitläufigen Wald- und Spazierwegen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Ein Supermarkt, eine Bäckerei mit Café, eine Apotheke, ein Ärztezentrum, eine Grundschule sowie eine Bank und eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Die Lingener Innenstadt liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ergänzt den Standort um weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Angebote aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit, Kultur und Sport.

Für Ihr Raumgefühl

Zeitlose Architektur – modernste Ausstattung!

Diese ca. 66 m² große Neubau-Dachgeschosswohnung mit Balkon befindet sich in einem 3-Parteien-Haus und ist über das Treppenhaus erreichbar. Sie überzeugt durch ihre moderne und energieeffiziente Ausstattung mit Erdwärmepumpe, Kunststoffrahmenfenstern mit Dreifachverglasung, Fußbodenheizung sowie elektrischen Rollläden in allen Räumen. Eine kontrollierte, mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ergänzt die Ausstattung.

Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon sowie ein Schlafzimmer. Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten wird dem Mieter unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Das Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Darüber hinaus stehen ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Flur mit Platz für eine Garderobe zur Verfügung. Über eine Bodeneinschubtreppe ist der gedämmte Dachboden mit Stehhöhe erreichbar, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Vinylböden in Holzoptik, geflieste Bäder sowie weiße Innentüren mit Edelstahlrücken unterstreichen das moderne Erscheinungsbild der Wohnung. Zur weiteren Ausstattung gehören eine weiße Wohnungseingangstür, eine Gegensprechanlage, SAT-TV sowie ein Glasfaseranschluss. Im

Außenbereich stehen ein separater PKW-Stellplatz und ein zur Wohnung gehörender Fahrradschuppen zur Verfügung.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 855,00 Euro monatlich
- Nebenkostenvorauszahlung: 80,00 Euro monatlich
- Strom und Wasser rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Mietkaution: 2.000,00 Euro

In der Nebenkostenvorauszahlung sind unter anderem die Kosten für Winterdienst, Müllentsorgung und Allgemeinstrom enthalten. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

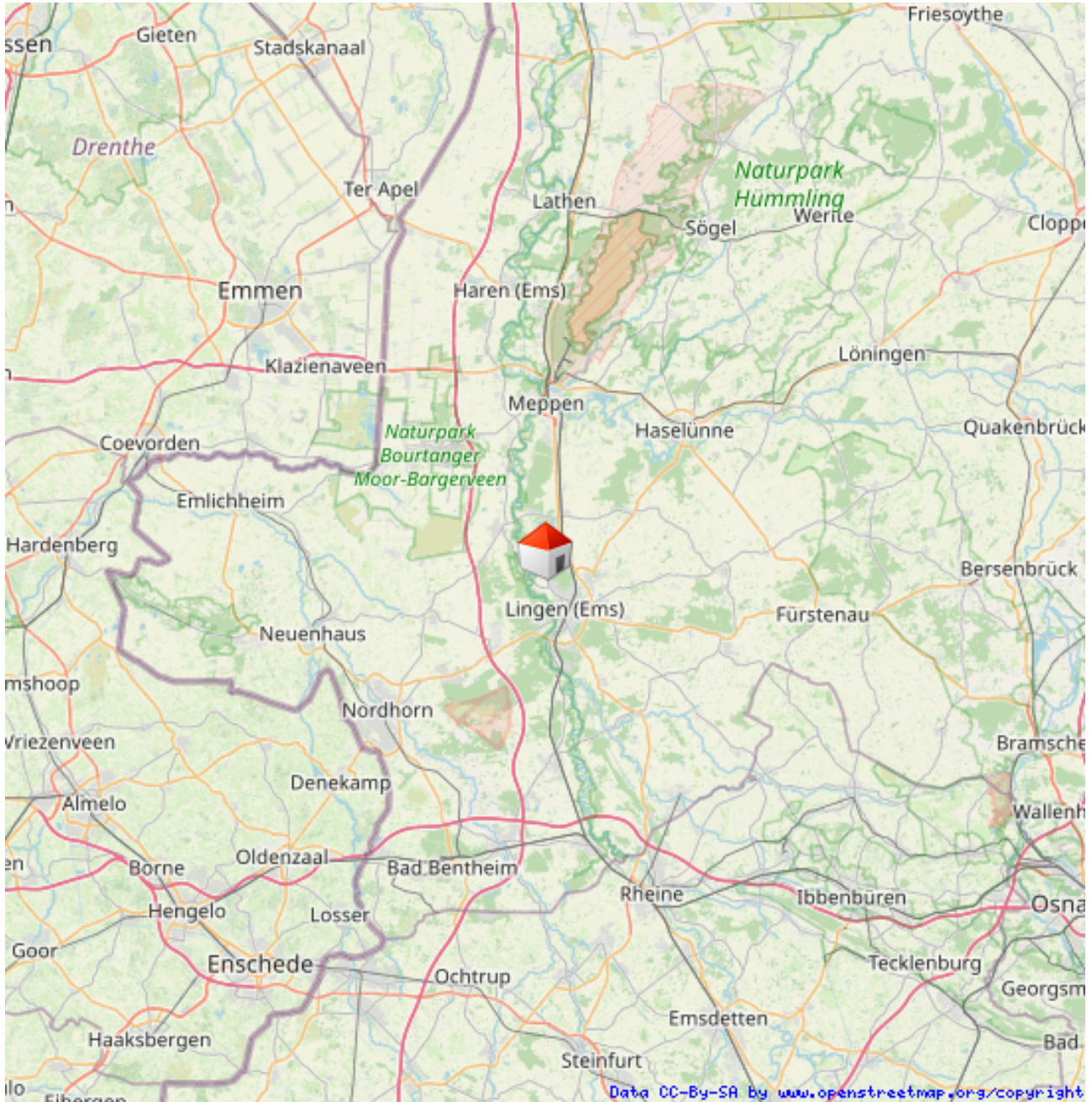
Flächenberechnung

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

- Wohnen / Essen / Kochen: 27,55 qm
- Schlafen: 13,80 qm
- Badezimmer: 8,14 qm
- Flur: 8,17 qm
- Gäste-WC: 2,10 qm
- Abstellraum: 3,30 qm
- Balkon: 2,63 qm (insgesamt 5,26 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 65,69 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

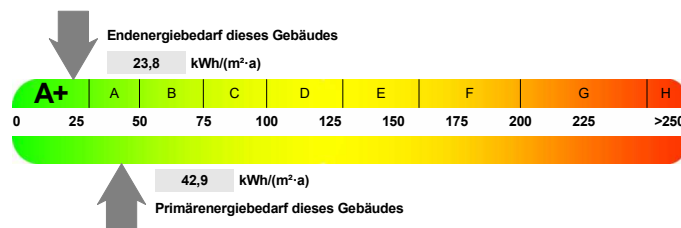
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2023-004741911

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 42,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 90,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert 0,34 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

23,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

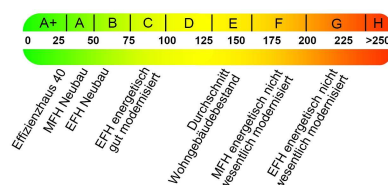
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_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 nur bei Neubau⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Maike Koers
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: maike.koers@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.