

Zentrumsnah wohnen am Kanal!

Objekt: 056-550-25-005 • 49808 Lingen (Ems)



Daten

Beschreibung

Objekt Nr.	056-550-25-005
Objektart	Erdgeschoss-Wohnung
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Anz. Zimmer	3
Anz. Badezimmer	1
Anz. Etagen	1
Baujahr	um 1870
Heizung	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung
Zustand	Renoviert

Ausstattung

Satellit TV	ja
Glasfaser	ja
Einbauküche	nicht vorhanden
Kfz-Stellplatz	Garage
Garten	vorhanden

Anbindung

Dist. Einkaufen	0,5 km
Dist. Bus	0,6 km
Dist. Grundschule	0,6 km
Dist. Kindergarten	0,8 km
Dist. Zentrum	0,8 km
Dist. Bahnhof	1,3 km
Dist. Hochschule	1,7 km

Energie

Energieausweis	Bedarf
Endenergieverb	193,3 kWh/m ² a
Erstellt am	07.04.2025
Gültig bis	06.04.2035
Baujahr	1900
Energieträger	Erdgas
Effizienzklasse	F
Warmwasser	enthalten

Miete

Nettokaltmiete	600,00 €
Garage	25,00 €
Betriebskosten	110,00 € (Vorschuss)

Sonstiges

Verfügbar	ab sofort
Provision	Keine Mieterprovision



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese freundliche Erdgeschoss-Wohnung mit direkter Lage am Dortmund-Ems-Kanal ist nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Wohnfläche beträgt ca. 85 m².

- **Wohnzimmer:** Das freundliche Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein. Hier können Sie nach einem langen Tag die Füße hochlegen und den Blick ins Grüne genießen.
- **2 Schlafzimmer:** Im Schlafzimmer mit Blick auf den Dortmund-Ems-Kanal träumen Sie süß und starten erholt in den Tag. Daneben steht Ihnen ein weiterer Raum als Gästezimmer oder für Hobbys zur Verfügung.
- **Tageslichtbad:** Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne mit Duschwand ausgestattet. Genießen Sie die morgendliche Dusche im natürlichen Licht.
- **Hauswirtschaftsraum:** Der praktische Raum bietet einen Waschmaschinenanschluss sowie Platz für Staubsauger, Bügelbrett & Co.
- **Garage:** Nie wieder Parkplatzsuche! Ihr Auto parkt in der Garage direkt neben dem Haus.
- **Separater Eingang:** Im Haus befinden sich nur zwei Wohneinheiten; die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen eigenen Hintereingang– hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre.
- **Lage:** Die Nähe zum Dortmund-Ems-Kanal ist das i-Tüpfelchen, das diese Wohnung so besonders macht. Innenstadt, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten – alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar!

Lage

Wohnlage

Das Objekt befindet sich in einer beliebten Wohnlage direkt am Dortmund-Ems-Kanal. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus, Banken sowie Möglichkeiten zur Naherholung befinden sich in der näheren Umgebung.

Anbindung

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 600 m, der Bahnhof ca. 1,3 km entfernt. Die Bundesstraße 70 ist nach ca. 3,0 km zu erreichen.



Ausstattung

Ausstattung

Die Wohnung bietet:

- 3 Zimmer, Küche, HWR
- Tageslichtbad mit Waschtisch, WC, Badewanne
- Garage

Technik

Die technische Ausstattung umfasst folgende Einrichtungen:

- Gas-Zentralheizung
- Elektrische Außenrollläden
- Sat-TV

Sonstiges

Miete

Die **monatliche Nettokaltmiete** beträgt **600,00 €**. Für die Garage fällt eine monatliche Miete von **25,00 € an**. Die **monatliche Vorauszahlung** auf die **Betriebskosten** (inkl. Wasser) beträgt **110,00 €**. Es erfolgt eine jährliche Betriebskostenabrechnung. Strom, Erdgas und TV sind vom Mieter direkt mit dem Versorger abzurechnen.

Mietsicherheit

Die **Mietsicherheit** (Mietkaution) beträgt **zwei Monats-Nettokaltmieten**.

Energieausweis

Ein Energie-Bedarfsausweis liegt vor. Er wurde am 07.04.2025 erstellt und ist bis zum 06.04.2035 gültig. Der Endenergiebedarf beträgt danach 193,3 kWh/m²a. Das entspricht der Energieeffizienzklasse F. Wesentlicher Energieträger für die Heizung ist Erdgas (inkl. Warmwasser). Das Baujahr des Gebäudes im Energieausweis lautet 1900.



Sonstiges

Das **Wohngebäude** wurde um 1870 fertig gestellt. Der Baustandard entspricht dem damaligen Stand der Bautechnik. Die Fenster werden derzeit erneuert.

Haustiere sind nicht erwünscht.

Datenschutz

Alle Anfragen, Gebote und persönlichen Daten werden von uns vertraulich und auf Basis der gesetzlichen Vorschriften zum Datenschutz bearbeitet. Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzerklärung. Informationen zum Datenschutz finden Sie in unserer Datenschutzerklärung auf der Seite <https://www.luebbers24.de>.

Impressionen



Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Freundliche Erdgeschoss-Wohnung mit Garage

Einblicke



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer ...



...mit Blick auf den Dortmund-Ems-Kanal



Garten



Garage



L Ü B B E R S
IMMOBILIENVERMITTLUNG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

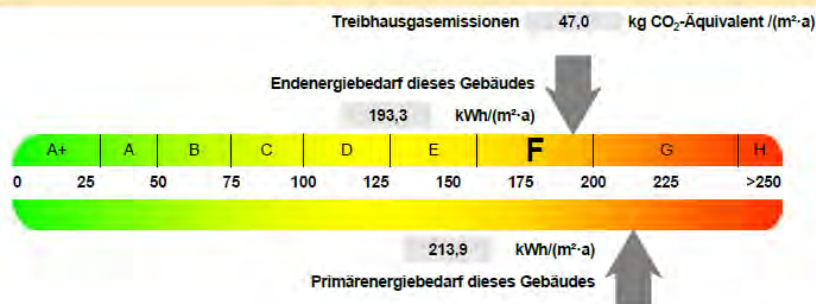
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-005673243

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 213,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 132,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,57 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 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]

193,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 ³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

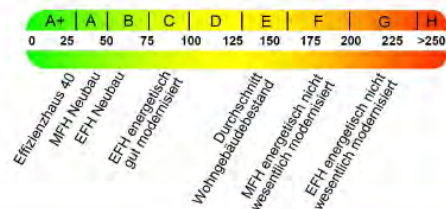
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

☐ Nutzung der Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt	Anteil EE ¹⁰
Art der erneuerbaren Energie	
	%
	%
	%
Summe ⁸	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung 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

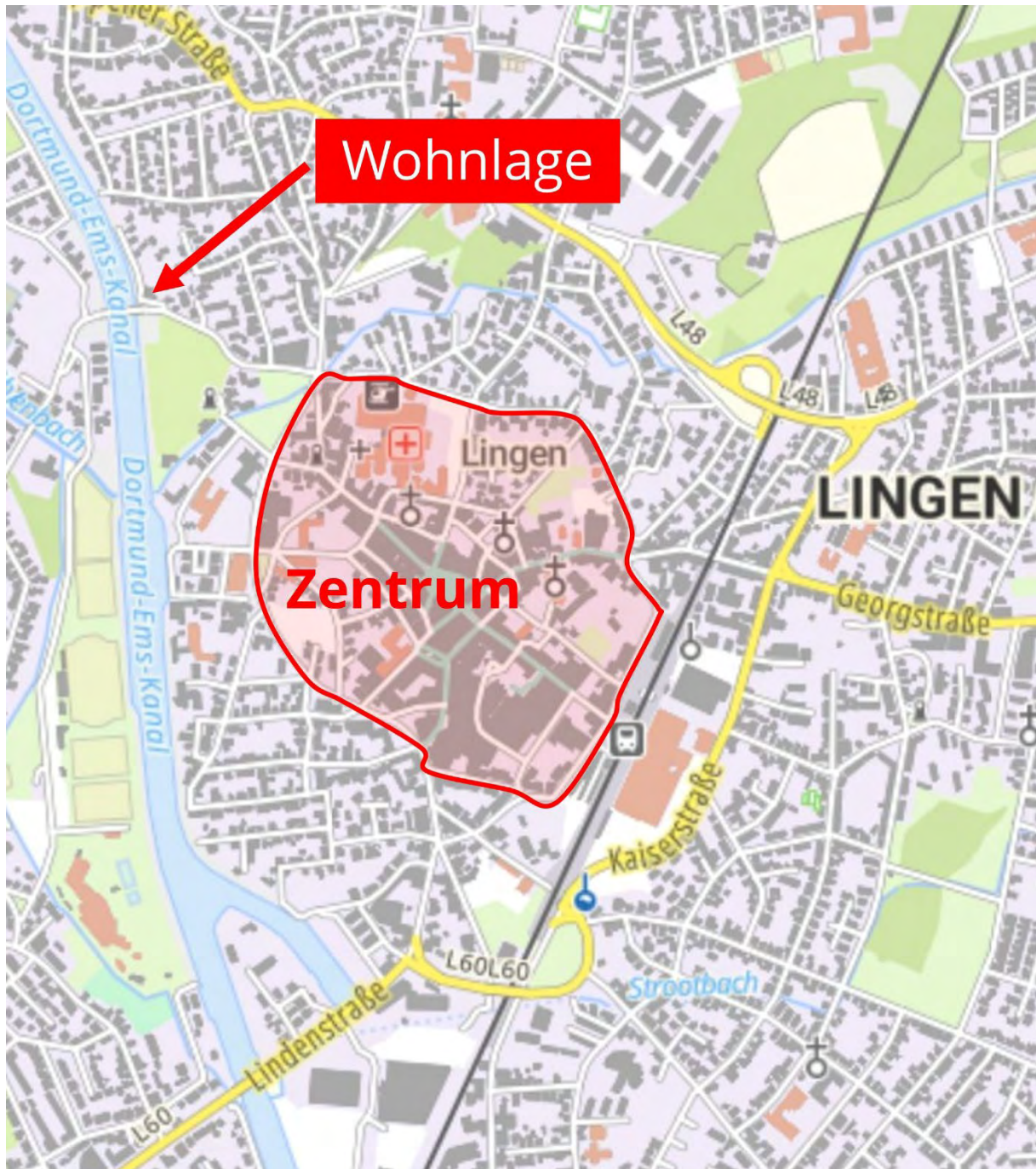
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

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

Stadtplan





Ihre Ansprechpartnerin



Julia Velinski

j.velinski@luebbers24.de

Lübbers Sachverständigenbüro
Team Immobilienvermittlung
Hinterstraße 33, 49716 Meppen

05931 / 496 57-20
www.luebbers24.de

Rechtshinweis

Da wir die Objektangaben nicht vollständig 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. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Die Zwischenvermietung des Objekts ist nicht ausgeschlossen. Die verwendeten Karten und Bilder sind in Teilen durch Urheberrechte Dritter geschützt und dürfen nicht separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.