



**BURGMAYER**<sup>®</sup>  
— IMMOBILIEN —

## LINGEN-STADTKERN: Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial



Burgstraße 33-35, 49808 Lingen  
Objektnummer: 498

**Kaufpreis 889.000,00 €**



## Eckdaten

Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 621 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 512 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	ca. 363 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	1
Vermietbare Fläche	ca. 683 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	ca. 363 m <sup>2</sup>
Straße	Burgstraße
Hausnummer	33-35
PLZ	49808
Ort	Lingen
Kaufpreis	889.000,00 €
Vermittlungsprovision	5,95% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Objektart	Haus
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

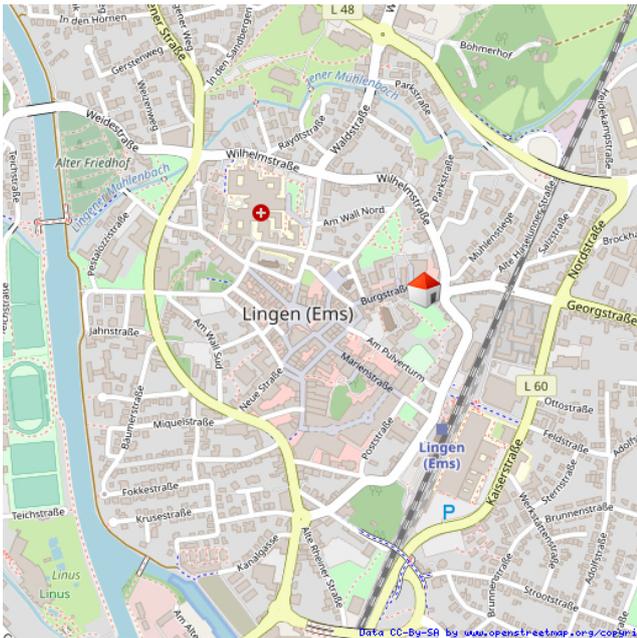
## Daten zum Energieausweis

Baujahr	1924
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor



## Ausstattung

Bauweise	Massiv
Unterkellert	Nein
Garten	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Laminat, Fliesen, Teppichboden, Parkett, PVC
Gäste WC	Ja
Küche	Einbauküche, Teeküche
Ausstattungsqualität	Normal



## Infrastruktur

Kindergarten	0,2 km
Grundschule	1,3 km
Realschule	1,3 km
Gymnasium	1,6 km
Autobahn	8,9 km
Zentrum	0,3 km
Einkaufen	0,5 km
Hausarzt	0,7 km
Krankenhaus	0,6 km
Sportvereine	1,7 km
Kino	0,9 km

## Lage

Herzlich Willkommen in Lingen!

Die Stadt Lingen (Ems), südlich gelegen im Landkreis Emsland beheimatet ca. 56.500 Einwohner. Im westlichen Teil von Niedersachsen befindet sich die Mittelstadt in direkter Nähe zur Ems und grenzt an die Niederlanden an.

Durch das breit gefächerte Angebot diverser Sportvereine, Bildungseinrichtungen, sowie Ärztezentren und kulinarischen Angeboten bietet sich diese Stadt optimal um hier seinen Lebensmittelpunkt zu setzen.

Egal ob Sie das Lookentor für eine Einkaufstour, mit anschließendem Besuch der kulinarischen Angebote diverser Restaurants der Innenstadt oder ein Event in der Emslandarena bevorzugen, können Sie hier Ihre Freizeit facettenreich gestalten.

Ebenfalls verfügt die Stadt Lingen über eine gute Infrastruktur, unter anderem durch den in der Innenstadt liegenden Hauptbahnhof mit Anschluss an den Nah- & Fernverkehr und durch das sehr gut ausgebaute Autobahnnetz, welches Sie über die A31 und A30 erreichen können.

Die Immobilie liegt in zentraler, zugleich ruhiger Lage innerhalb der Lingener Altstadt in einer der Hauptzugangsstraßen zum Stadtkern. Die Umgebung ist durch eine gewachsene städtische Struktur mit historischen Gebäuden geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und unterstreichen die attraktive Lage.



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —



Außenansicht



Außenansicht



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —

## Beschreibung

Das hier angebotene historische Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich im Jahr 1924 erbaut, im Laufe der Jahre um einen linken Anbau erweitert und fortlaufend modernisiert.

Die Immobilie bietet sowohl eine attraktive Wohnung als auch eine großzügige Gewerbeeinheit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Gewerbeeinheit erstreckt sich über ca. 621 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Geschosse, und bietet eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Geschäftsmodelle.

Im Erdgeschoss befindet sich eine weitläufige Verkaufsfläche mit ca. 363 m<sup>2</sup>, die eine ideale Grundlage für den Einzelhandel oder eine ähnliche gewerbliche Nutzung bietet.

Das 1. Obergeschoss ist mit großzügigen Lagerflächen, Büroräumen, einer Teeküche sowie einem Aufenthaltsraum ausgestattet. Zudem befinden sich hier auch die sanitären Einrichtungen.

Im Dachgeschoss des linken Gebäudes befindet sich eine ca. 62 m<sup>2</sup> große Wohnung mit drei Zimmern, die seit April 2017 zu einer monatlichen Kaltmiete von 450,00 € vermietet ist.

Abgerundet wird das Angebot durch einen begrünten Hinterhof, der zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung im Freien bietet.

Insgesamt stellt diese Immobilie eine attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen dar und eignet sich hervorragend für Unternehmer, die ihre Geschäftsräume mit einer soliden Mietwohnung kombinieren möchten.

Ebenso ist dieses Angebot aufgrund der zentralen Lage besonders interessant für Investoren im Bereich der Projektentwicklung.

Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Grundstück



Lage



## Merkmale

### Gebäudeausstattung:

- massives, zweischaliges Mauerwerk
- massive Stahlbetondecke
- Satteldach- und Flachdachkonstruktion
- linksseitig Treppenhaus zu der Wohnung

### Innenausstattung:

- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Vinylparkett, Fliesen, Teppich
- Badezimmer Wohnung: Dusche, Waschbecken, WC
- hochwertige Einbauküche im Besitz des Mieters

### Technische Ausstattung:

- Gas-Brennwerttherme als Zentralheizungssystem
- Lastenaufzug aus der Verkaufsfläche zum Lager im 1. OG

### Modernisierungen:

- 1924: Ursprungsgebäude rechts
- 1957: Erweiterung um den linken Anbau
- 1968: Modernisierung der Fensterfront & Fassade
- 2001: großrahmige Modernisierung, Erweiterung der Verkaufsflächen, Schließung der bisherigen Kellerräume, Oberlicht im Flachdach der EG-Decke, ursprüngliche Wohnung im 1. OG wird als Lagerfläche umgenutzt, Aufenthaltsräume und WC-Anlagen, Wendeltreppe und Lastenaufzug, Wohnung im DG wird ausgebaut, neue Fensterelemente
- 2017: Laminat- und PVC-Bodenbelag Wohnung

### Sonstiges:

- Die Wohnung ist aktuell für 450,00€ kalt vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit April 2017.
- Die Gewerbefläche wird aktuell selbst genutzt.



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —



Außenansicht



Außenansicht



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Eingang Gewerbefläche



Eingang Gewerbefläche



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Ladenfläche



Ladenfläche



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Büro



Besprechung



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Lager



Dachfläche



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Außenbereich



Seiteneingang Wohnung



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Wohnung



Wohnung



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Küche Wohnung



Schlafzimmer Wohnung



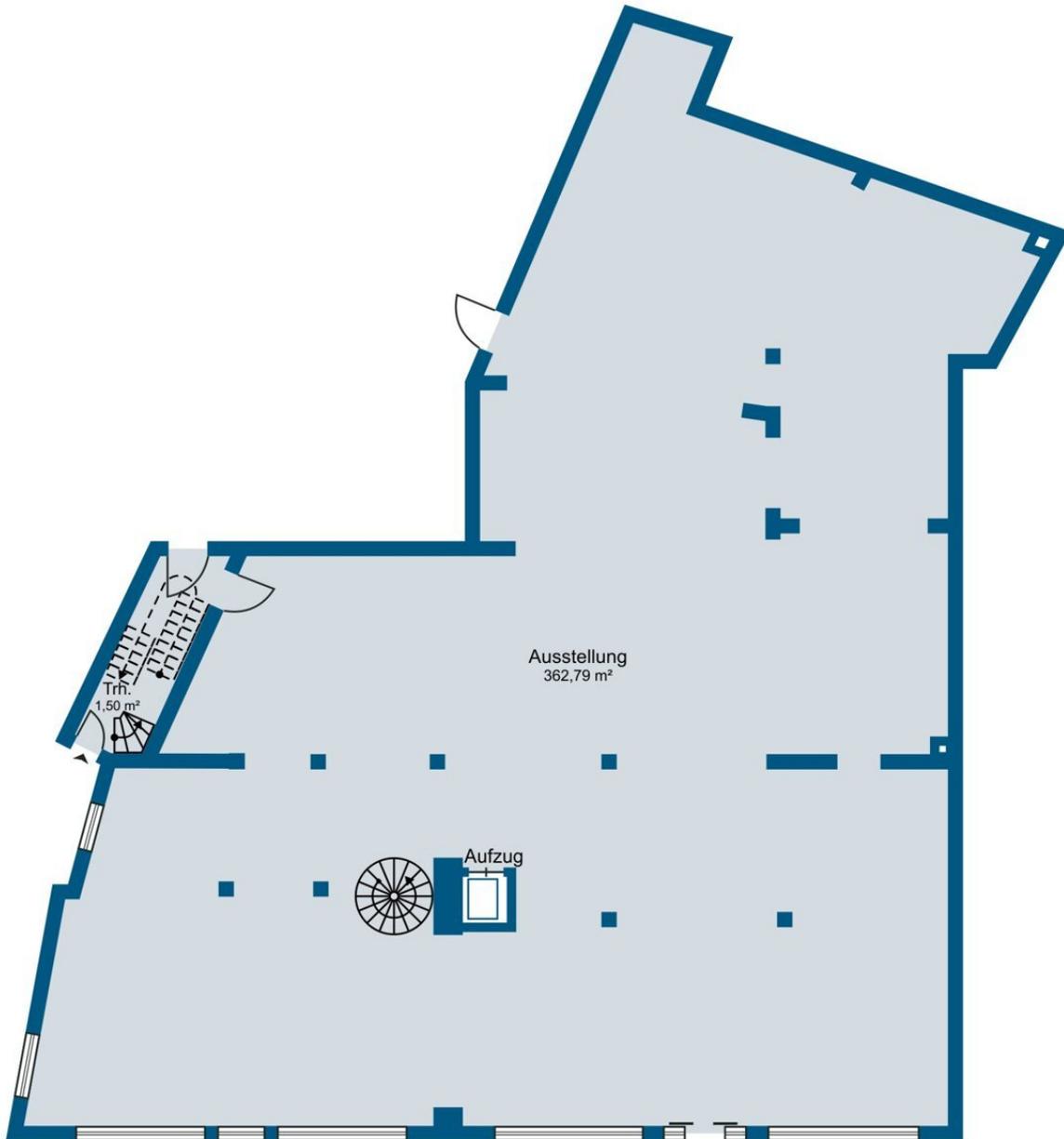
**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



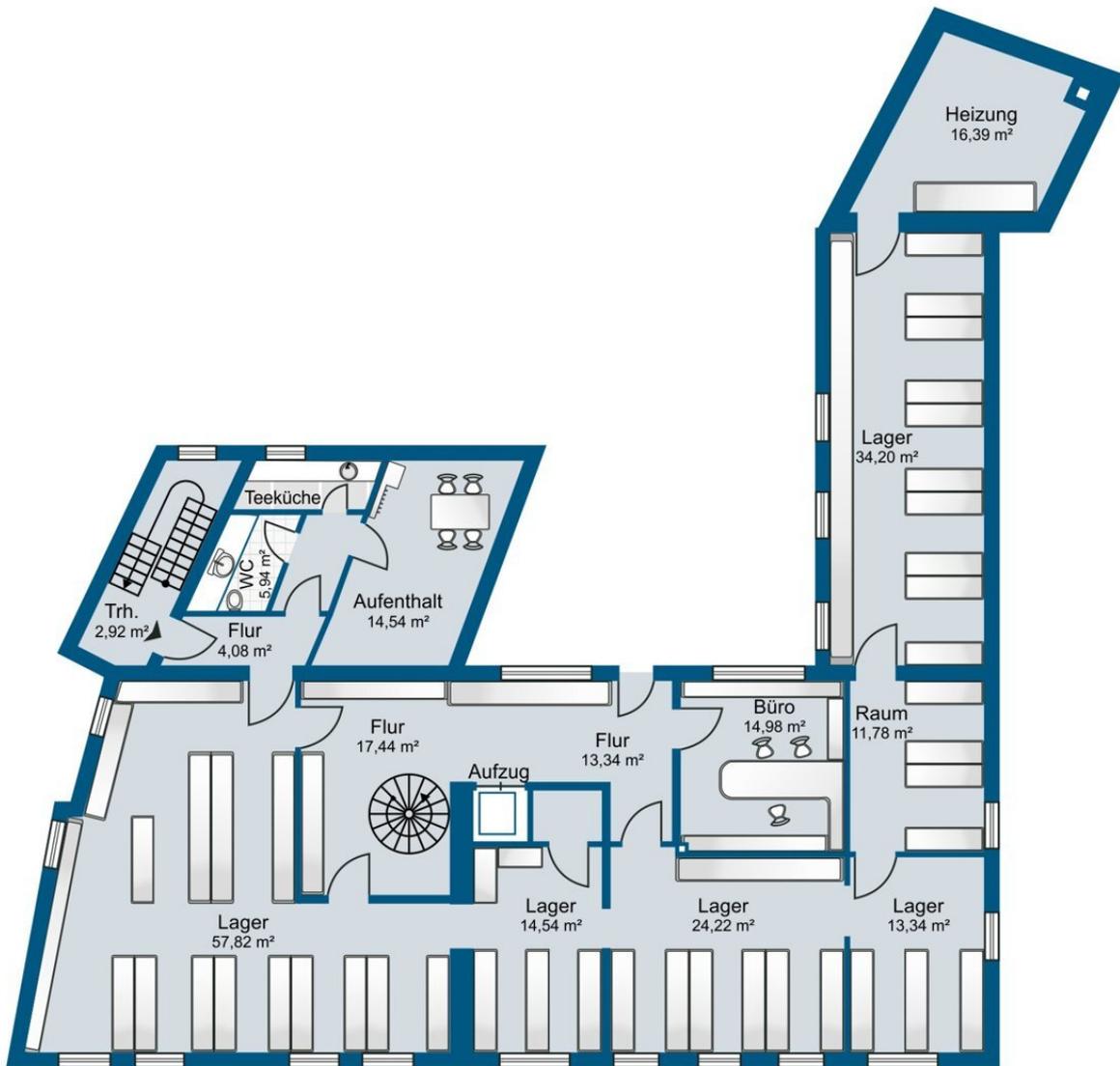
Badezimmer Wohnung



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —



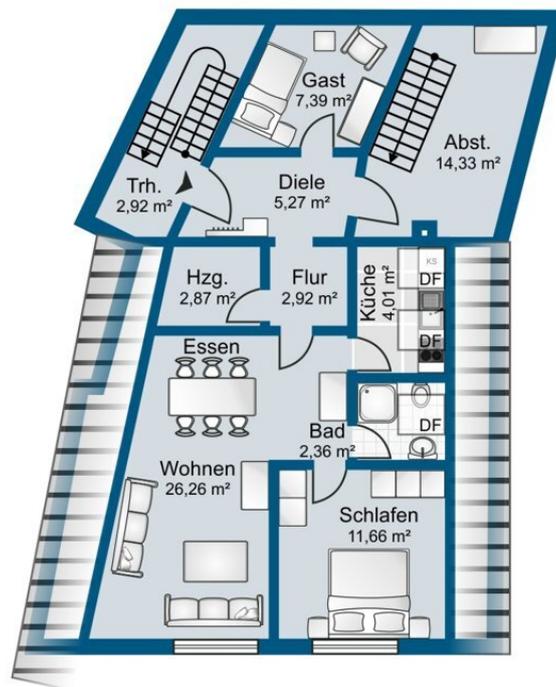
Grundriss EG



Grundriss OG



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —



Grundriss DG



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —

## Ihre Ansprechpartnerin

### Jovanna Schrader

Am Markt 22 49808 Lingen

Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 1

Mobil: +49 (0) 151 56 01 76 92

E-Mail:

[jovanna.schrader@burgmeyer-immobilien.de](mailto:jovanna.schrader@burgmeyer-immobilien.de)

<http://>

[www.burgmeyer-immobilien.de/](http://www.burgmeyer-immobilien.de/)



## Rechtshinweis

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Burgmeyer Immobilien GmbH eine anteilige Käuferprovision. Die Höhe der Provision können Sie dem Exposé der jeweiligen Immobilie entnehmen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. 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.

Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Im Falle eines digitalen Angebotsverfahrens handelt es sich um Ermittlung des Maximalpreises. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet das Angebot des Höchstbietenden anzunehmen. Die Entscheidung liegt ausschließlich beim Verkäufer. Jegliche Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.