



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

**Top-Renditeobjekt
(3,92%) – Neuwertige
Gewerbefläche -
Übernahme KFW-Darlehen
möglich!**



Münsteraner Straße 2, 49809 Lingen
Objektnummer: 561

Kaufpreis 499.000,00 €

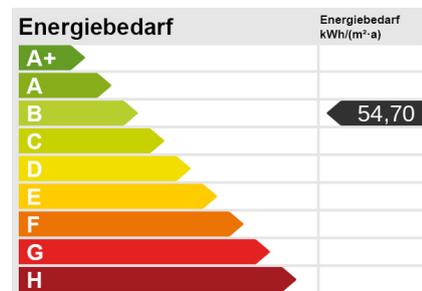


Eckdaten

Nutzfläche	ca. 138 m ²
Bürofläche	ca. 138 m ²
Anzahl sep. WC	2
Vermietbare Fläche	ca. 138 m ²
PLZ	49809
Ort	Lingen
Etage	2.OG
Bundesland	Niedersachsen
Kaufpreis	499.000,00 €
Vermittlungsprovision	1,9% zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Objektart	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp	Bürogebäude
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf

Daten zum Energieausweis

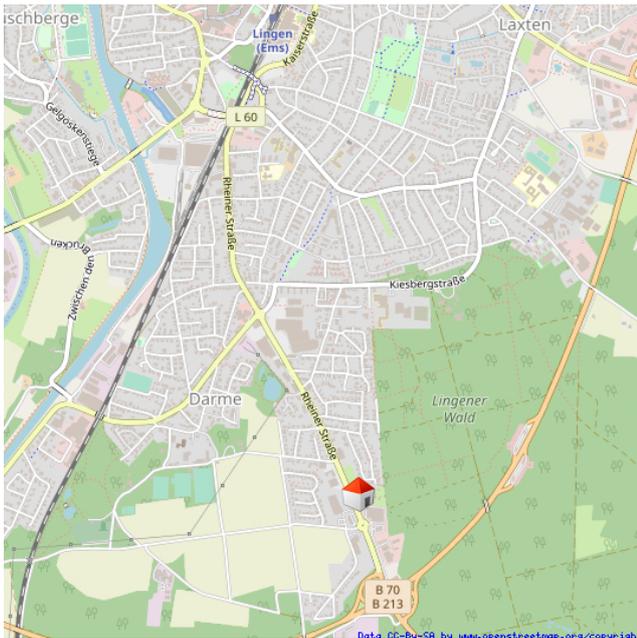
Baujahr	2021
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe
Endenergiebedarf	54,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2022
wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf (Wärme)	12,6 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf (Strom)	23,5 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr Wärmeerzeuger	2022





Ausstattung

Bauweise	Holzständerwerk
Dachform	Flachdach
Unterkellert	Nein
Stellplätze	1 Carport 3 Freiplätze
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Küche	Einbauküche



Infrastruktur

Kindergarten	1,4 km
Grundschule	1,1 km
Realschule	1,5 km
Gymnasium	2,2 km
Autobahn	11 km
Zentrum	3 km
Einkaufen	1 km
Hausarzt	1 km
Krankenhaus	3,6 km
Sportvereine	1,2 km
Kino	3 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.

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 Innenstadt ist in weniger als 10 Minuten erreichbar, und auch Supermärkte wie Rewe und Famila sind nur eine Minute entfernt.



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Empfangsbereich



Büroraum

Burgmeyer Immobilien GmbH | Am Markt 22 | 49808 Lingen

Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 4 | Email: hannes.lange@burgmeyer-immobilien.de

<http://www.burgmeyer-immobilien.de/>



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Beschreibung

In einem der architektonisch markantesten Gebäude Lingens - dem CubeConnect - steht eine attraktive, moderne Gewerbefläche mit Wiedererkennungswert aus dem Baujahr 2021 zum Verkauf. Die Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, nachhaltige Bauweise und einen langfristigen Mietvertrag zu einem überzeugenden Investment.

Die Gewerbefläche befindet sich im 2. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses, das in Holzmodulbauweise mit einer Putzfassade und einer Flachdachkonstruktion errichtet wurde.

Die Innenausstattung überzeugt mit dreifachverglasten Fenstern und hochwertigen Bodenbelägen aus Vinyl und Fliesen. Die zwei separaten WC's sind jeweils mit einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Eine hochwertige Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Die Bürofläche wird mit einer effizienten Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung beheizt. Zudem sorgt eine Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima. Elektrische Rollläden unterstreichen zudem die Modernität und ein Fahrstuhl im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zudem stehen vier Freiplätze zur Verfügung, wovon einer überdacht und mit einer Wallbox ausgestattet sind.

Die Gewerbefläche ist an eine Rechtsanwaltskanzlei mit Notariat mit einer Nettokaltmiete von 1.630,07€ zzgl. Umsatzsteuer pro Monat vermietet.

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen 19.560,84€, was einer Bruttorendite von ca. 3,72% entspricht

Das Mietverhältnis hat eine Mindestlaufzeit bis zum 31.03.2027. Danach ist der Vertrag durch den Mieter jährlich kündbar. Durch den Vermieter ist eine Kündigung erstmals zum 31.03.2030 möglich.

Zudem besteht die Möglichkeit der Übernahme eines KfW Darlehens mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2030 und einem Zinssatz von 1,41%.

Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Besprechungsraum



Küche

Burgmeyer Immobilien GmbH | Am Markt 22 | 49808 Lingen

Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 4 | Email: hannes.lange@burgmeyer-immobilien.de

<http://www.burgmeyer-immobilien.de/>



Merkmale

Gebäudeausstattung:

- Holzmodulbau
- Putzfassade
- Flachdachkonstruktion

Innenausstattung:

- dreifachverglaste Fenster
- Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen
- Türen aus Holz und Glas
- zwei separate WC's
- Gemeinschaftsfläche mit zwei separaten WC's und Gemeinschaftsraum mit Einbauküche

Technische Ausstattung:

- Luftwärmepumpe als Zentralheizungssystem
- elektrische Rollläden
- Glasfaser
- Fußbodenheizung
- Fahrstuhl
- Klimaanlage

Stellplätze:

- drei freie Stellplätze
- ein überdachter Stellplatz mit Wallbox

Flächen:

- Bürofläche: ca. 118 qm
- Gemeinschaftsfläche: 1/2 Anteil an der Gemeinschaftsfläche 39,68 m²

Miete:

Die Vermietung an eine Anwaltskanzlei bietet ein sicheres und langfristiges Mietverhältnis.

1.406,00€ Nettokaltmiete
+ 140,00€ Stellplätze
+ 84,08€ Küche + Möbel
= 1.630,07€ Gesamtmiete zzgl. Umsatzsteuer

Nettokaltmiete (jährlich): 19.560,84€

Rendite: ca. 3,92%



BURGMAYER[®]
— IMMOBILIEN —

Mindestlaufzeit des Mietverhältnis:

31.12.2027

Erstmals kündbar durch den Vermieter:

31.12.2030

Darlehen:

KfW Darlehen

Laufzeit: bis zum 31.12.2030

Zinssatz: 1,41%

Möglichkeit zur Übernahme besteht

Zudem besteht voraussichtlich die Möglichkeit zur Umwandlung zu Wohnraum ab dem 31.12.2030.



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



WC



Grundriss

Burgmeyer Immobilien GmbH | Am Markt 22 | 49808 Lingen

Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 4 | Email: hannes.lange@burgmeyer-immobilien.de

<http://www.burgmeyer-immobilien.de/>



BURGMAYER[®]
— IMMOBILIEN —

Ihr Ansprechpartner

Hannes Lange

Am Markt 22 49808 Lingen

Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 4

Mobil: +49 (0) 151 556 48 53 3

E-Mail: hannes.lange@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.



BURGMAYER[®]
— IMMOBILIEN —

Top-Renditeobjekt (über 5%) – Neuwertige Gewerbefläche im CubeConnect!



Münsteraner Straße 2, 49809 Lingen
Objektnummer: 560

Kaufpreis 359.000,00 €

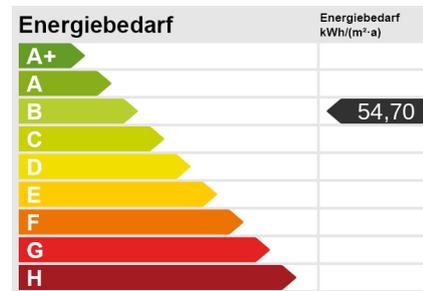


Eckdaten

Nutzfläche	ca. 94 m ²
Bürofläche	ca. 94 m ²
Anzahl sep. WC	2
Vermietbare Fläche	ca. 94 m ²
PLZ	49809
Ort	Lingen
Etage	2.OG
Bundesland	Niedersachsen
Kaufpreis	359.000,00 €
Vermittlungsprovision	1,9% zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Objektart	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp	Bürogebäude
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf

Daten zum Energieausweis

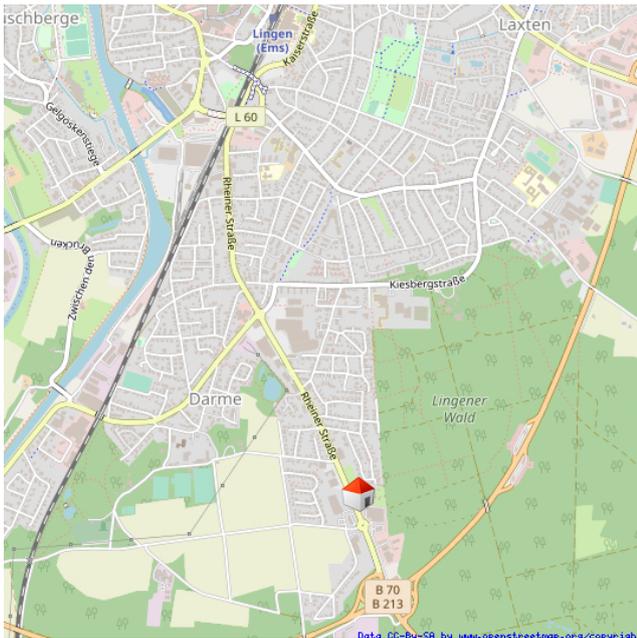
Baujahr	2021
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis Gewerbe
Endenergiebedarf	54,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2022
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Endenergiebedarf (Wärme)	12,6 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf (Strom)	23,5 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr Wärmeerzeuger	2022





Ausstattung

Bauweise	Holzständerwerk
Dachform	Flachdach
Unterkellert	Nein
Stellplätze	1 Carport 2 Freiplätze
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Küche	Einbauküche



Infrastruktur

Kindergarten	1,4 km
Grundschule	1,1 km
Realschule	1,5 km
Gymnasium	2,2 km
Autobahn	11 km
Zentrum	3 km
Einkaufen	1 km
Hausarzt	1 km
Krankenhaus	3,6 km
Sportvereine	1,2 km
Kino	3 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.

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 Innenstadt ist in weniger als 10 Minuten erreichbar, und auch Supermärkte wie Rewe und Famila sind nur eine Minute entfernt.



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Empfangsbereich



Bürraum



Beschreibung

In einem der architektonisch markantesten Gebäude Lingens - dem CubeConnect - steht eine attraktive, moderne Gewerbefläche mit Wiedererkennungswert aus dem Baujahr 2021 zum Verkauf. Die Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, nachhaltige Bauweise und einen langfristigen Mietvertrag zu einem überzeugenden Investment.

Die Gewerbefläche befindet sich im 2. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses, das in Holzmodulbauweise mit einer Putzfassade und einer Flachdachkonstruktion errichtet wurde.

Die Innenausstattung überzeugt mit dreifachverglasten Fenstern und hochwertigen Bodenbelägen aus Vinyl und Fliesen. Die zwei separaten WC's sind jeweils mit einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Eine hochwertige Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Die Bürofläche wird mit einer effizienten Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung beheizt. Zudem sorgt eine Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima. Elektrische Rollläden unterstreichen zudem die Modernität und ein Fahrstuhl im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zudem stehen drei Freiplätze zur Verfügung, wovon einer überdacht und mit einer Wallbox ausgestattet sind.

Die Gewerbefläche ist an ein Versicherungsmaklerbüro mit einer Nettokaltmiete von 1.507,38 € zzgl. Umsatzsteuer pro Monat vermietet.

Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen 18.088,56€, was einer Bruttorendite von ca. 5,03% entspricht

Das Mietverhältnis hat eine Mindestlaufzeit bis zum 31.03.2027. Danach ist der Vertrag durch den Mieter jährlich kündbar. Durch den Vermieter ist eine Kündigung erstmals zum 31.03.2030 möglich.

Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Büroraum



Besprechungsraum



Merkmale

Gebäudeausstattung:

- Holzmodulbau
- Putzfassade
- Flachdachkonstruktion

Innenausstattung:

- dreifachverglaste Fenster
- Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen
- Türen aus Holz und Glas
- Gemeinschaftsfläche mit zwei separaten WC's und Gemeinschaftsraum mit Einbauküche

Technische Ausstattung:

- Luftwärmepumpe als Zentralheizungssystem
- elektrische Rollläden
- Glasfaser
- Fußbodenheizung
- Fahrstuhl
- Klimaanlage

Stellplätze:

- zwei freie Stellplätze
- ein überdachter Stellplatz mit Wallbox

Flächen:

- Bürofläche: ca. 74 qm
- Gemeinschaftsfläche: 1/2 Anteil an der Gemeinschaftsfläche 39,68 m²

Miete:

1.297,38 € Nettokaltmiete
+ 120,00€ Stellplätze
+ 90,00€ Küche + Möbel
= 1.507,38€ Gesamtmiete zzgl. Umsatzsteuer

Nettokaltmiete (jährlich): 18.088,56€

Rendite: ca. 5,03%

Mindestlaufzeit des Mietverhältnis:

31.12.2027

Erstmals kündbar durch den Vermieter:



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

31.12.2030

Zudem besteht voraussichtlich die Möglichkeit zur Umwandlung zu Wohnraum ab dem 31.12.2030.



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Küche



WC



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Grundriss

Burgmeyer Immobilien GmbH | Am Markt 22 | 49808 Lingen

Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 4 | Email: hannes.lange@burgmeyer-immobilien.de

<http://www.burgmeyer-immobilien.de/>



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Ihr Ansprechpartner

Hannes Lange

Am Markt 22 49808 Lingen

Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 4

Mobil: +49 (0) 151 556 48 53 3

E-Mail: hannes.lange@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.