

Das Exposé



Objekt: 2344

Moderne 319 m² Bürofläche im NOZ-Quartier Lingen zu mieten – optional vollmöbliert, sofort verfügbar

Bürofläche, Bernd-Rosemeyer-Straße 9-11

49808 Lingen (Ems), 4.150,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2344

Geografische Angaben

Straße Bernd-Rosemeyer-
Straße
Hausnummer 9-11
PLZ 49808
Ort Lingen (Ems)
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 4.150,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 1.080,00 €
Warmmiete 5.230,00 €
Kaution 8.300,00 €

Flächen

Bürofläche ca. 319 m²
Gesamtfläche ca. 319 m²

Ausstattung

Fahrstuhl Personenaufzug

Küche Pantry
Terrasse Ja
Befeuerung Gas
Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden,
Teppichboden
Gäste WC Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2020
Energieausweis Bedarfsausweis
Energieausweis gültig 27.07.2032
bis
wesentlicher Erdgas leicht
Energieträger
Endenergiebedarf 48 kWh/(m²a)
(Wärme)
Endenergiebedarf 37 kWh/(m²a)
(Strom)

Weitere Informationen

Verfügbar ab sofort
Gewerbliche Nutzung Ja

Impressionen - Der erste Eindruck





Konferenzraum



Konferenzraum



Konferenzraum



Dachterrasse



WC



Außenansicht



Außenansicht

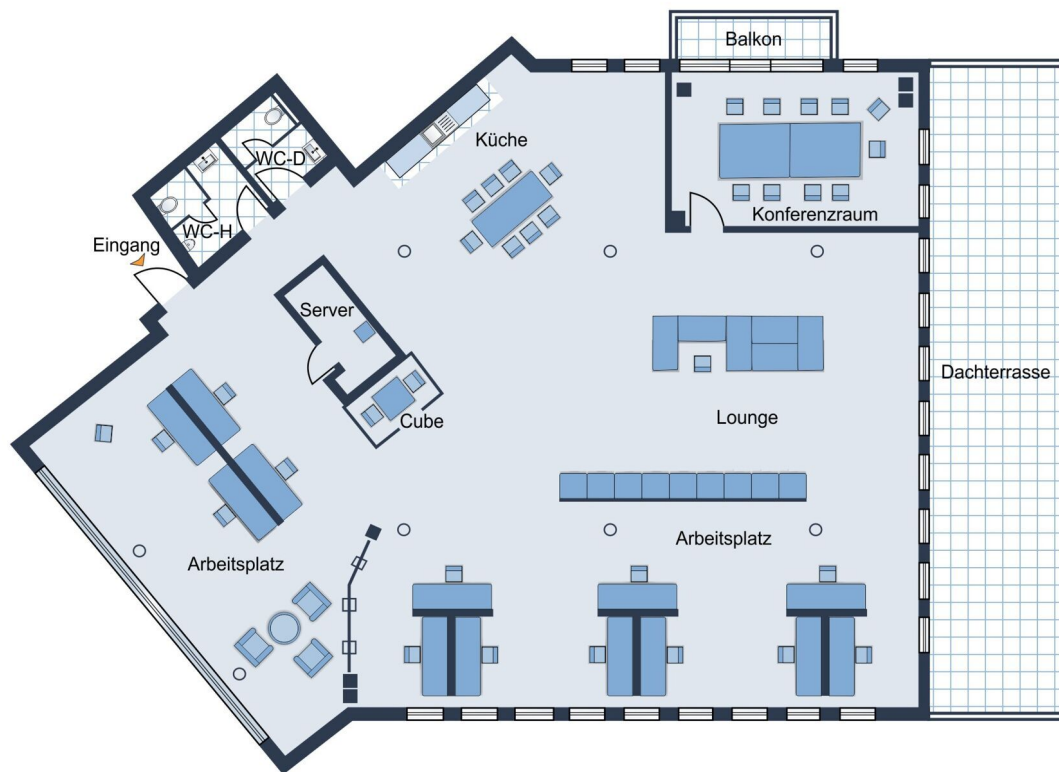


Außenansicht



Außenansicht

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Gewerbefläche befindet sich im Lingener Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zur Fußgängerzone und der Einkaufspassage sowie zum Campus der Hochschule Osnabrück. Hotels, Restaurants, Veranstaltungshallen und der Marktplatz sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Parkmöglichkeiten befinden sich in der hauseigenen Tiefgarage sowie auf den umliegenden öffentlichen Parkplätzen.

Für Ihr Raumgefühl

Hier wartet eine hochmoderne Bürofläche im Herzen von Lingen auf ihren nächsten Mieter. Die ca. 319 m² große Fläche befindet sich im 2. Obergeschoss des NOZ-Quartiers, einem architektonisch markanten Neubau mit vielfältiger Nutzung und urbanem Flair in unmittelbarer Innenstadt Nähe.

Die Einheit überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, helle Atmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Besonders attraktiv: Die Bürofläche kann vollmöbliert übernommen werden – vom Schreibtisch über den Konferenzraum bis hin zum Empfangsbereich ist bereits alles vorhanden. Einziehen, Rechner anschließen, loslegen.

Ausstattung

- Arbeitsplätze, Besprechungsraum, Empfang
- Großzügiger, variabler Grundriss
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Teeküche und Sanitärräume integriert
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung
- Moderne Infrastruktur, ideal für IT- und Dienstleistungsunternehmen
- Gemeinschaftsflächen (Wege, Zufahrten) zur Mitnutzung

Die Bürofläche befindet sich im NOZ-Quartier. Es vereint verschiedene Nutzungen unter einem Dach und macht die Immobilie zu einem einzigartigen Standort:

- Erdgeschoss: Gastronomiebereich, multifunktionale Veranstaltungsräume, großzügiges Foyer; ein Teil der Fläche wird durch die Hochschule Osnabrück genutzt
- 1. Obergeschoss: Verwaltungsfläche der NOZ MEDIEN
- 2. Obergeschoss: moderne Gewerbe- und Büroflächen
- Dachgeschoss: 8 hochwertige Komfortwohneinheiten zur privaten Vermietung
- Untergeschoss: Tiefgarage sowie Lager- und Technikräume

Immobilien Tiehen oHG

Dank dieser Mischnutzung ist das Quartier ein lebendiger Ort, der Arbeiten, Studieren, Wohnen und Freizeit vereint – und damit ein repräsentativer Standort für Unternehmen.

Information zur Vermietung:

- Kaltmiete: 4.150,00 € / Monat (ggf. zzgl. MwSt.)
- Betriebskostenvorauszahlung: 960,00 € / Monat
- Verwaltungskostenpauschale: 120,00 € / Monat
- Kaution: 2 Monatskaltmieten
- Mindestmietdauer: 5 Jahre (Option auf Verlängerung)

Die Vermittlung dieser Fläche erfolgt provisionsfrei für den Mieter.

Bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

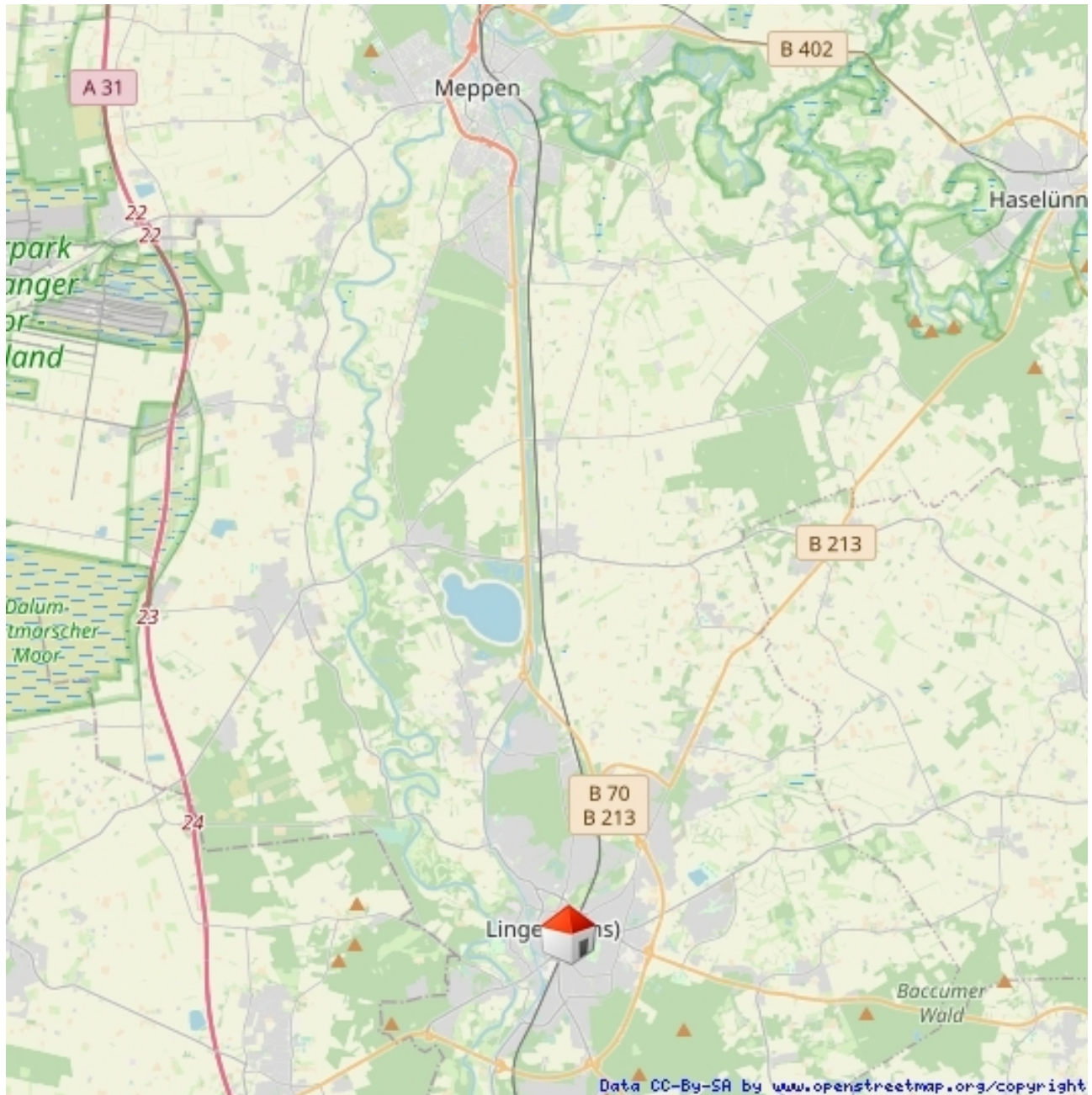


Flächenberechnung

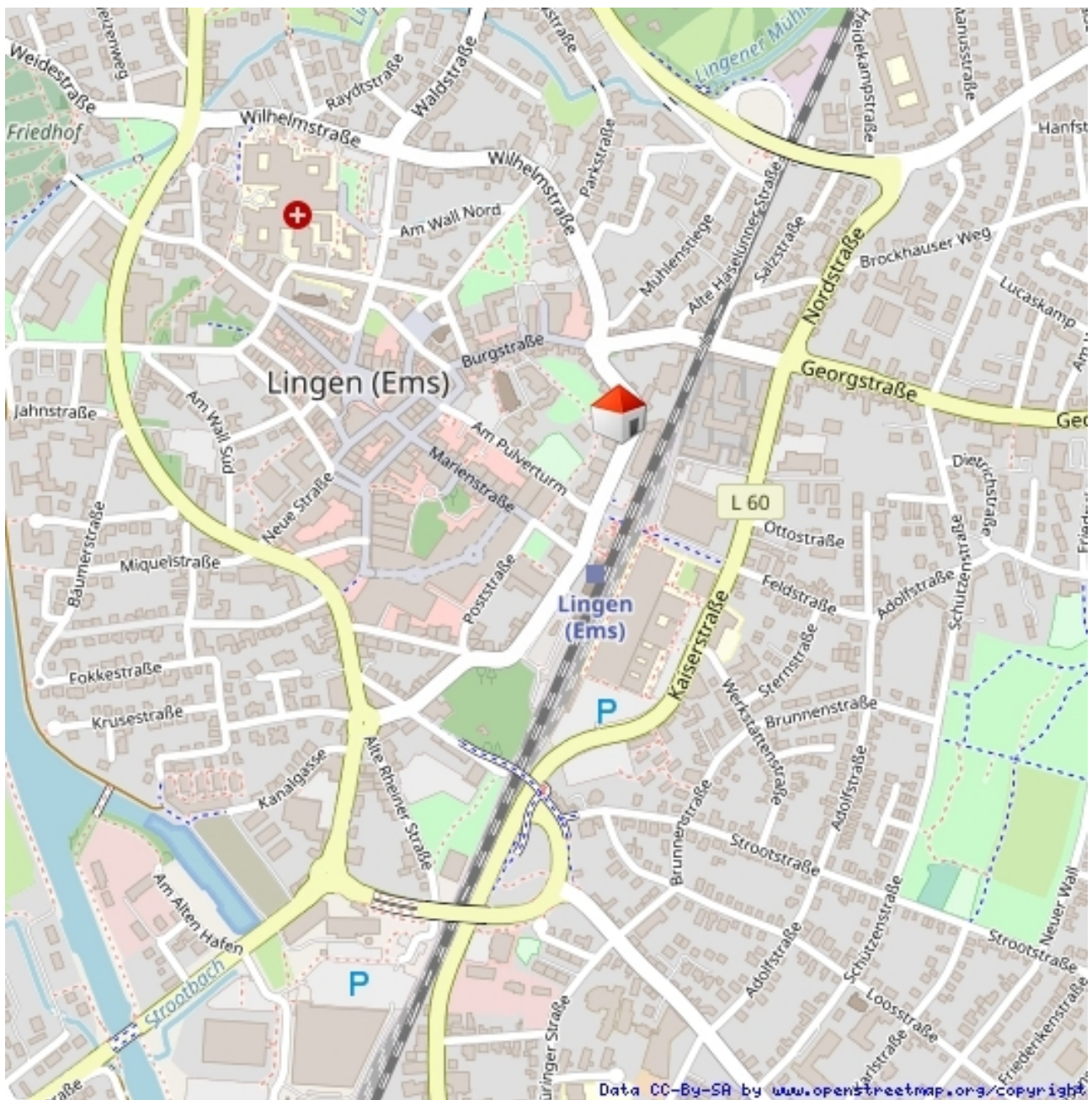
Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

- Großraumbüro, inkl. Arbeitsplätze, Konferenzräume und Teeküche: 291,71 m²
 - WC Herren: 5,40 m²
 - WC Damen: 4,53 m²
 - Balkon: 1,26 m² (insg. 3,79 m², angerechnet zu 1/3)
 - Dachterrasse: 16,35 m² (insg. 49,05 m², angerechnet zu 1/3)
- Fläche insgesamt: 319,25 m²

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004673047

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 31,57 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

89,88 kWh/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 ≥550

Anforderungswert GEG ↑
Neubau (Vergleichswert) |Anforderungswert GEG ↑
modernisierter Altbau (Vergleichswert)Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 89,88 kWh/(m²·a) Anforderungswert 97,36 kWh/(m²·a)Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☒ eingehaltenSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach § 21 GEG☐ Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für:					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom netzbezogen	0,23	0	7,68	26,99	7,61	42,51
Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger	40,01	0	0	0	0	40,01

☒ weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

48 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

37 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	25 %	167 %
	%	%
Summe:	25 %	167 %

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

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 § 19 GEG sind eingehalten.☒ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um 25% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ nur Hilfsenergiebedarf

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	1:Büro	1.398	28
2	4:Besprechung, Sitzung, Seminar	737	15
3	19:Verkehrsflächen	270	5
4	5:Schalterhalle	231	5
5	16:WC	160	3
6	17:sonstige Aufenthaltsräume	140	3

☒ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

⁴ nur bei Neubau⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

Ihr Ansprechpartner



Herr Tobias Kemmer
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: tobias.kemmer@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.