



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Zentrale Büro-/Praxisfläche mit ca. 105 m² mitten in der Lingener Innenstadt



Karolinenstraße 3, 49808 Lingen
Objektnummer: 597_GE

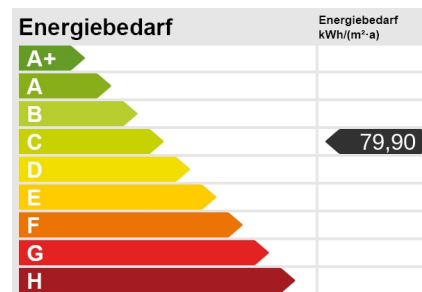
Kaltmiete 945,00 €

Eckdaten

Nutzfläche	105,00 m ²
Zimmer gesamt	5
Badezimmer	1
Bürofläche	105,00 m ²
Straße	Karolinenstraße
Hausnummer	3
PLZ	49808
Ort	Lingen
Etage	1
Bundesland	Niedersachsen
Vermittlungsprovision	2.835,00
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	160,00 €
Warmmiete	1.105,00 €
Kaution	2.835,00€
Kaltmiete	945,00 €
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete

Daten zum Energieausweis

Baujahr	1980
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.02.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1980
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C





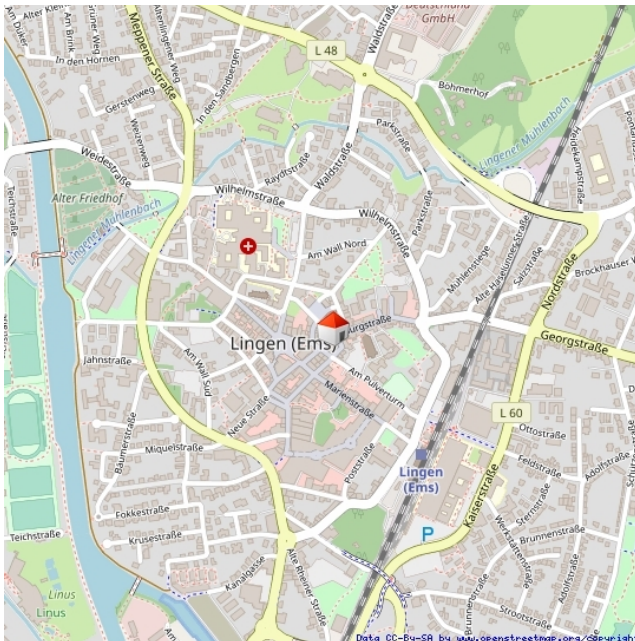
BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Ausstattung

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Laminat, Fliesen
Bad	Dusche
Küche	Teeküche
Abstellraum	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Satellit	Ja



BURGMEYER®
— IMMOBILIEN —



Infrastruktur

Kindergarten	1,3 km
Grundschule	0,65 km
Realschule	0,85 km
Gymnasium	1,8 km
Autobahn	10,1 km
Zentrum	0,2 km
Einkaufen	0,7 km
Hausarzt	0,55 km
Krankenhaus	0,5 km
Sportvereine	0,6 km
Kino	0,22 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 Bürofläche befindet sich in zentraler Lage in der Lingener Innenstadt und bietet damit einen hervorragend angebundenen Standort. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie weitere Dienstleistungs- und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadtlage sorgt für kurze Wege, eine sehr gute Infrastruktur und ein lebendiges Umfeld – ideal für eine repräsentative und gut erreichbare Büronutzung.



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Empfang



Empfang



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Beschreibung

Die angebotene Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 105 m².

Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung, die optimale Voraussetzungen für einen professionellen Geschäftsbetrieb bietet. Sie verfügt über zwei separate Büroräume, einen einladenden zentralen Empfangsbereich sowie ein Archiv und einen praktischen Abstellraum. Diese Struktur ermöglicht sowohl konzentriertes Arbeiten als auch einen repräsentativen Empfang von Kunden und eine effiziente Organisation interner Abläufe.

Eine Teeküche mit integrierter Spülmaschine und Mikrowelle steht den Nutzern ebenfalls zur Verfügung und bietet angenehmen Komfort im Arbeitsalltag. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche innerhalb der Einheit.

Die Bürofläche befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für eine langfristige Nutzung in einem professionellen und ruhigen Umfeld.

Bitte beachten Sie, dass kein Aufzug vorhanden ist. Der Mietvertrag ist auf eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren ausgelegt und bietet somit Planungssicherheit für Ihr Unternehmen.

Die Fläche ist ab sofort verfügbar und eignet sich besonders für Unternehmen, Kanzleien oder Dienstleister, die eine gut strukturierte und repräsentative Büroeinheit suchen.

Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Merkmale

Innenausstattung:

- Doppelverglaste Holzfenster
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Holztüren
- Badezimmer mit Dusche
- Teeküche inkl. Spülmaschine & Mikrowelle
- Empfang
- zwei Büroräume
- Archiv
- Abstellraum

Ausstattung Badezimmer:

- Dusche
- WC
- Anschlüsse Waschmaschine und Trockner

Modernisierungen:

- 2026: Malerarbeiten

Sonstiges:

- Kaltmiete: 945,00€
- Nebenkosten inkl. Warmwasser- und Heizkosten: 160,00€
- Stromkosten zusätzlich
- Mietdauer: 5 Jahre Mindestlaufzeit
- Die Bürofläche ist ab sofort verfügbar.



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Büro



Büro



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Büro



Büro



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Küche



Küche



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Flur



Badezimmer



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



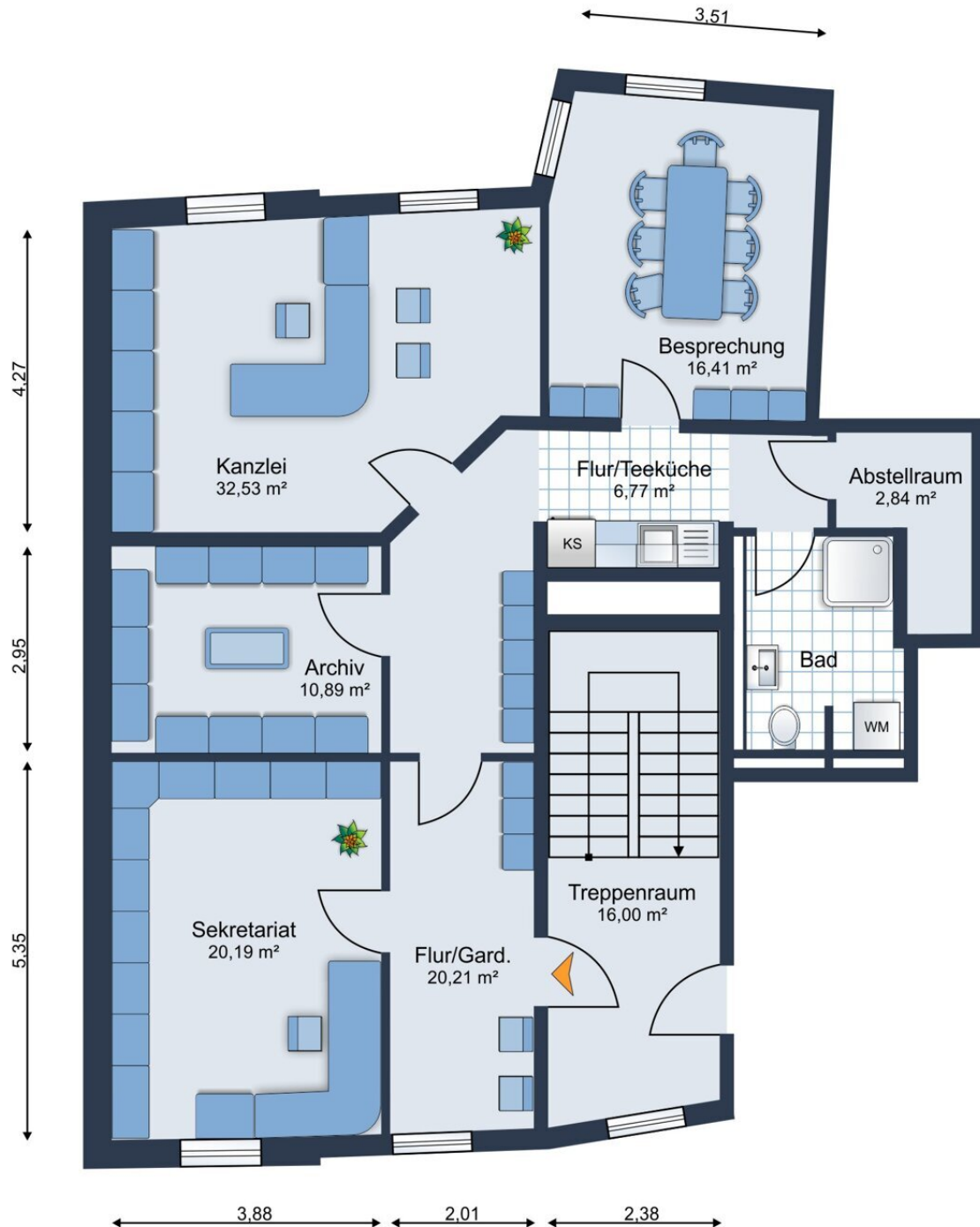
Archiv



Abstellraum



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Grundriss

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

<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.