

## NEU: DEINE CHANCE ALS START-UP - GEWERBEFLÄCHE AM HESSENWEG IN LINGEN!

Objekt: K-260120 • 49808 Lingen  
1.350,00 €



## Daten im Überblick

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| ImmoNr                     | K-260120               |
| Objektart                  | Sonstige               |
| Objektyp                   | Gewerbereinheit        |
| Nutzungsart                | Gewerbe                |
| Vermarktungsart            | Miete                  |
| PLZ                        | 49808                  |
| Ort                        | Lingen                 |
| Nutzfläche                 | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis         |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2026                   |
| wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Energieeffizienzklasse     | A+                     |
| Außen-Provision            | 2 Kaltmieten           |
| Netto Kaltmiete            | 1.350,00 €             |
| Nebenkosten                | 150,00 €               |
| Warmmiete                  | 1.500,00 €             |
| Kaltmiete                  | 1.350,00 €             |

## Beschreibung

Am Hessenweg in Lingen entsteht ein modernes Neubauprojekt mit insgesamt 15 Einheiten, bestehend aus hochwertigen Eigentumswohnungen sowie einer repräsentativen Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die angebotene Gewerbefläche mit ca. 100 m<sup>2</sup> richtet sich sowohl an Start-ups als auch an etablierte Unternehmen, Kanzleien und dienstleistungsorientierte Betriebe, die Wert auf eine moderne, professionelle Arbeitsumgebung legen.

Das Objekt wird schlüsselfertig errichtet und überzeugt durch zeitgemäße Architektur, nachhaltige Bauweise sowie eine hochwertige Gesamtausführung. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist für den Herbst 2026 geplant.

Der Zuschnitt der Fläche ermöglicht eine flexible Raumaufteilung, beispielsweise in mehrere Büroräume, Besprechungszimmer oder einen Empfangsbereich. Die Lage im Erdgeschoss bietet einen repräsentativen Auftritt und eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Besucher.

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage am Hessenweg in Lingen (Ems). Die Umgebung bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre und eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie öffentliche Einrichtungen sind schnell erreichbar. Der Standort eignet sich besonders für Büros und Kanzleien, die Wert auf gute Erreichbarkeit, Seriosität und ein modernes Umfeld legen.

Mit rund 60.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Lingen die größte Stadt im Emsland und ein wirtschaftlich etablierter Standort. Die Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und kontinuierlicher Stadtentwicklung macht Lingen zu einem attraktiven Standort für freiberufliche und verwaltende Tätigkeiten.

## Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude wird in KfW-40-Bauweise errichtet und erfüllt damit hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Für ein angenehmes Arbeitsklima sorgt eine moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Hochwertige, pflegeleichte Bodenbeläge in moderner Optik unterstreichen den professionellen Charakter der Gewerbefläche. Die Sanitärräume sind funktional und zeitlos gestaltet.

Große, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung sorgen für eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre und bieten zugleich eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung.

# KRÜSSEL

## IMMOBILIEN

Die Fassade des Gebäudes ist in massivem, hellem Klinkermauerwerk ausgeführt und vermittelt einen modernen, repräsentativen Eindruck. Die nachhaltige Energieversorgung erfolgt über eine Luftwärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage mit 19,8 kWp in Verbindung mit einem Batteriespeicher mit 13,8 kW, wodurch die laufenden Energiekosten langfristig reduziert werden.

Die Außenanlagen sind hochwertig gestaltet und umfassen beleuchtete Stellplätze, gepflegte Allgemeinflächen sowie überdachte Müll- und Fahrradabstellbereiche.

# KRÜSSEL

IMMOBILIEN



Repräsentative Straßenansicht der Gewerbefläche



Moderne Architektur für eine ideale Außenwirkung



Privater Innenhof mit Stellplätzen

# KRÜSSEL

## IMMOBILIEN



Der Lageplan



Deine Immobilienexperten von KRÜSSEL  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Pia Schnebeck  
Krüssel Immobilien  
Rheiner Straße 162  
49809 Lingen

Mobil: 016090564355

E-Mail: [pia@kruesselimmobilien.de](mailto:pia@kruesselimmobilien.de)

### 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.