



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

## Gewerbefläche im Zentrum der Stadt - Neubau - 2-Zimmer - ca. 61 m<sup>2</sup>



Gymnasialstraße 5, 49808 Lingen  
Objektnummer: 493\_G1

**Netto Kaltmiete 780,00 €**



## Eckdaten

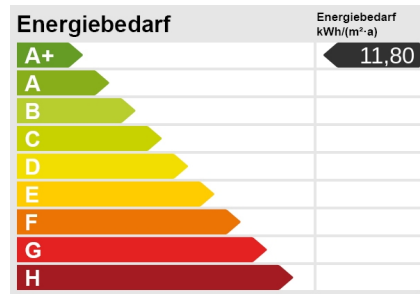
Zimmer gesamt	2
Badezimmer	1
Bürofläche	61,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	61,00 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Straße	Gymnasialstraße
Hausnummer	5
PLZ	49808
Ort	Lingen
Etage	EG
Bundesland	Niedersachsen
Provisionsfrei	Ja
Netto Kaltmiete	780,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	90,00 €
Warmmiete	1.054,00 €
Kaution	2.340,00 €
Heizkosten	65,00 €
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete

## Daten zum Energieausweis



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —

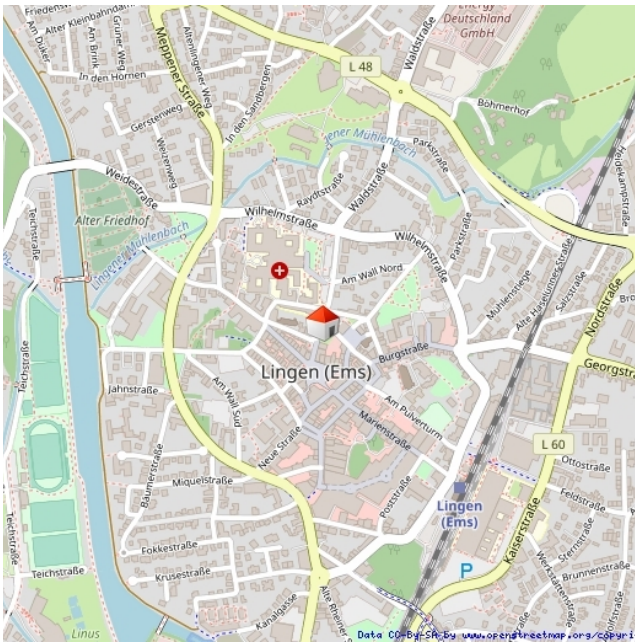
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	20.08.2033
wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieeffizienzklasse	A+





## Ausstattung

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Unterkellert	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Boden	Fliesen, Vinylparkett
Bad	ebenerdige Dusche
Gäste WC	Ja
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Barrierefrei	Ja
Fahrradraum	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Erneuerbare Energien	Photovoltaikanlage
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, Zugang zur Wohnung per Aufzug, Barrierefreies Duschbad, Bedienelemente auf geeigneter Höhe



## Infrastruktur

Kindergarten	0,1 km
Grundschule	0,5 km
Realschule	1,1 km
Gymnasium	1,9 km
Autobahn	10,2 km
Zentrum	0,2 km
Einkaufen	0,5 km
Hausarzt	0,4 km
Krankenhaus	0,3 km
Sportvereine	1,3 km
Kino	0,7 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 Wohnung liegt direkt in der Innenstadt von Lingen und überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit. Geschäfte, Restaurants, Schulen und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, und auch das Krankenhaus ist in nur etwa zwei Minuten fußläufig erreichbar – eine Lage, die Komfort und städtisches Leben ideal miteinander verbindet.



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —



Außenvisualisierung



Außenvisualisierung



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —

## Beschreibung

Diese attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss überzeugt auf ca. 61 m<sup>2</sup> Nutzfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räumlichkeiten und eine hochwertige Ausstattung – ideal für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen.

Der großzügige Hauptbereich bildet das Herzstück der Einheit und eignet sich hervorragend als Empfangs-, Arbeits- oder Kundenbereich. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Markengeräten ist durch eine Wand optisch abgetrennt und kann beispielsweise als Personalbereich oder Teeküche genutzt werden, wodurch eine klare Raumstruktur entsteht, ohne die Offenheit zu beeinträchtigen.

Vom Hauptraum sowie von einem weiteren separaten Raum aus besteht direkter Zugang zur überdachten Loggia, die sich ideal als Pausenbereich oder für kurze Aufenthalte im Freien anbietet.

Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und verfügt über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Gäste-WC den Komfort für Kunden und Mitarbeiter erhöht.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit nachhaltiger Erdwärmetechnik. Sämtliche Zugänge sind barrierefrei gestaltet und gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Ein Stellplatz in der Tiefgarage steht für Ihr Fahrzeug zur Verfügung. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort im Gebäude.

Die Gewerbeeinheit ist ab sofort bezugsfertig.

Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## Merkmale

### Gebäudeausstattung:

- Personenaufzug
- 25 Wohneinheiten und 2 kleine Gewerbeeinheiten
- 2 Gewerbeeinheiten
- Tiefgarage
- dreifachverglaste Kunststoffenster

### Innenausstattung:

- Bodenbeläge: Fliesen, Vinylparkett
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- hochwertige Einbauküche mit Marken E-Geräten
- Abstellraum/HWR
- Loggia
- Gäste WC

### Technische Ausstattung:

- Erdwärme als Zentralheizungssystem
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- PV-Anlage für den Allgemeinstrom
- SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss möglich

### Stellplätze:

- ein Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradstellmöglichkeiten mit Ladestation für E-Bikes

### Mietzusammensetzung:

- Kaltmiete: 780,00€
- Einbauküche: 69,00€
- Stellplatz: 50,00€
- Nebenkosten: 90,00€
- Heizkosten: 65,00€
- Gesamt Warmmiete: 1.054,00€

### Sonstiges:

- Die Immobilie ist voraussichtlich ab dem 01.04.2026 bezugsfertig.
- Bei den Nebenkosten handelt es sich vorerst um eine Schätzung. Bei Bedarf können die Vorauszahlungsbeiträge nach der ersten Abrechnungserstellung angepasst werden.
- Es wird ein Staffelmietvertrag mit einer jährlich Erhöhung von 1,5% vereinbart.



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Außenvisualisierung



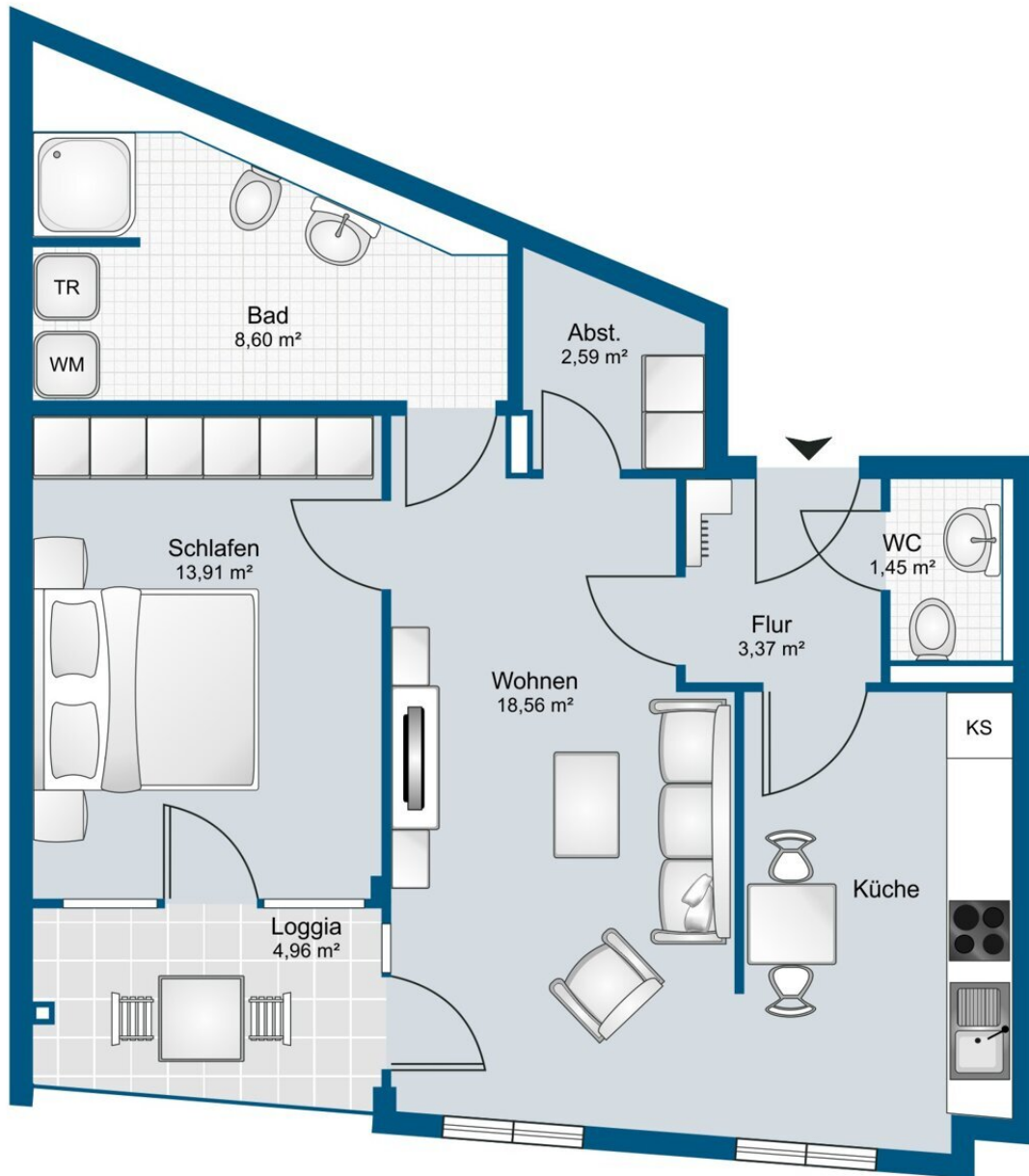
Außenvisualisierung



**BURGMAYER®**  
— IMMOBILIEN —



Artist Impression



Grundriss



**BURGMAYER**<sup>®</sup>  
— 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/>



## 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 —

**Bürofläche in direkter  
Stadtlage - Neubau - ca.  
71 m<sup>2</sup>**



Gymnasialstraße 5, 49808 Lingen  
Objektnummer: 493\_G2

**Netto Kaltmiete 840,00 €**

---

**Burgmeyer Immobilien GmbH | Am Markt 22 | 49808 Lingen**  
Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 1 | Email: [jovanna.schrader@burgmeyer-immobilien.de](mailto:jovanna.schrader@burgmeyer-immobilien.de)  
<http://www.burgmeyer-immobilien.de/>

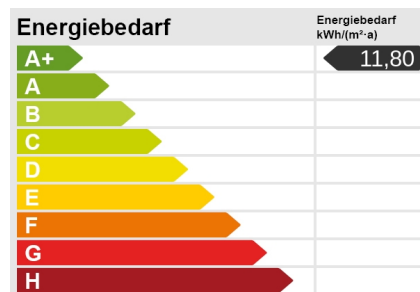


## Eckdaten

Zimmer gesamt	3
Badezimmer	1
Gesamtfläche	71,00 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Straße	Gymnasialstraße
Hausnummer	5
PLZ	49808
Ort	Lingen
Etage	EG
Bundesland	Niedersachsen
Provisionsfrei	Ja
Netto Kaltmiete	840,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	100,00 €
Warmmiete	1.124,00 €
Kaution	2.520,00 €
Heizkosten	65,00 €
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete

## Daten zum Energieausweis

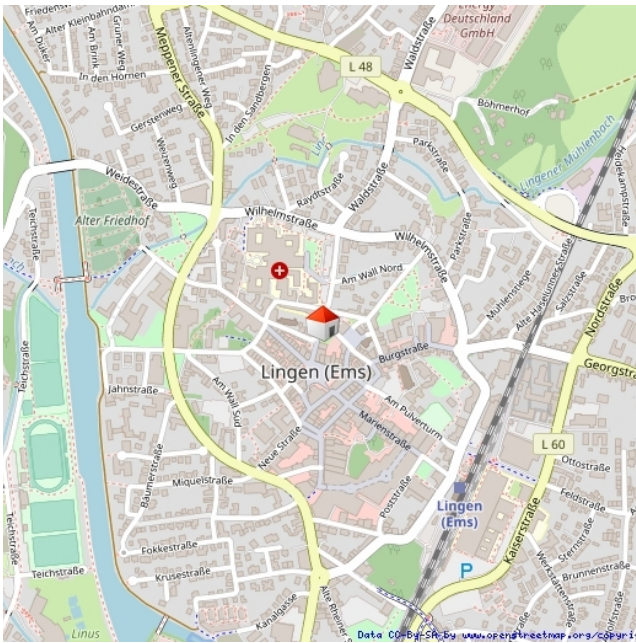
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	20.08.2033
wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieeffizienzklasse	A+





## Ausstattung

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Unterkellert	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Boden	Fliesen, Vinylparkett
Bad	ebenerdige Dusche
Gäste WC	Ja
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Barrierefrei	Ja
Fahrradraum	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Erneuerbare Energien	Photovoltaikanlage
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, Zugang zur Wohnung per Aufzug, Barrierefreies Duschbad, Bedienelemente auf geeigneter Höhe



## Infrastruktur

Kindergarten	0,1 km
Grundschule	0,5 km
Realschule	1,1 km
Gymnasium	1,9 km
Autobahn	10,2 km
Zentrum	0,2 km
Einkaufen	0,5 km
Hausarzt	0,4 km
Krankenhaus	0,3 km
Sportvereine	1,3 km
Kino	0,7 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 Wohnung liegt direkt in der Innenstadt von Lingen und überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit. Geschäfte, Restaurants, Schulen und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, und auch das Krankenhaus ist in nur etwa zwei Minuten fußläufig erreichbar – eine Lage, die Komfort und städtisches Leben ideal miteinander verbindet.



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —

## Beschreibung

Diese attraktive Bürofläche im Erdgeschoss überzeugt auf ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und hochwertige Ausstattung.

Die hellen Räumlichkeiten lassen sich ideal als Besprechungsraum oder Doppel- und Einzelbüros nutzen.

Eine hochwertige Teeküche mit modernen Markengeräten ist durch eine Wand als Raumtrenner vom restlichen Teil abgetrennt, sodass eine klare Raumstruktur entsteht, ohne die Offenheit zu verlieren.

Ebenfalls finden Sie hier ein vollausgestattetes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Ein separater Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein Gäste-WC bietet praktischen Komfort für Besucher.

Die Räume werden über eine Fußbodenheizung mit nachhaltiger Erdwärmetechnik beheizt. Alle Zu- und Abwege sind barrierefrei gestaltet, und Ihr Fahrzeug können Sie sicher in der Tiefgarage abstellen.

Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!



## Merkmale

### Gebäudeausstattung:

- Personenaufzug
- 25 Wohneinheiten und 2 kleine Gewerbeeinheiten
- Tiefgarage
- dreifachverglaste Kunststoffenster

### Innenausstattung:

- Bodenbeläge: Fliesen, Vinylparkett
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- hochwertige Einbauküche mit Marken E-Geräten
- Abstellraum/HWR
- Loggia
- Gäste WC

### Technische Ausstattung:

- Erdwärme als Zentralheizungssystem
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- PV-Anlage für den Allgemeinstrom
- SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss möglich

### Stellplätze:

- ein Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradstellmöglichkeiten mit Ladestation für E-Bikes

### Mietzusammensetzung:

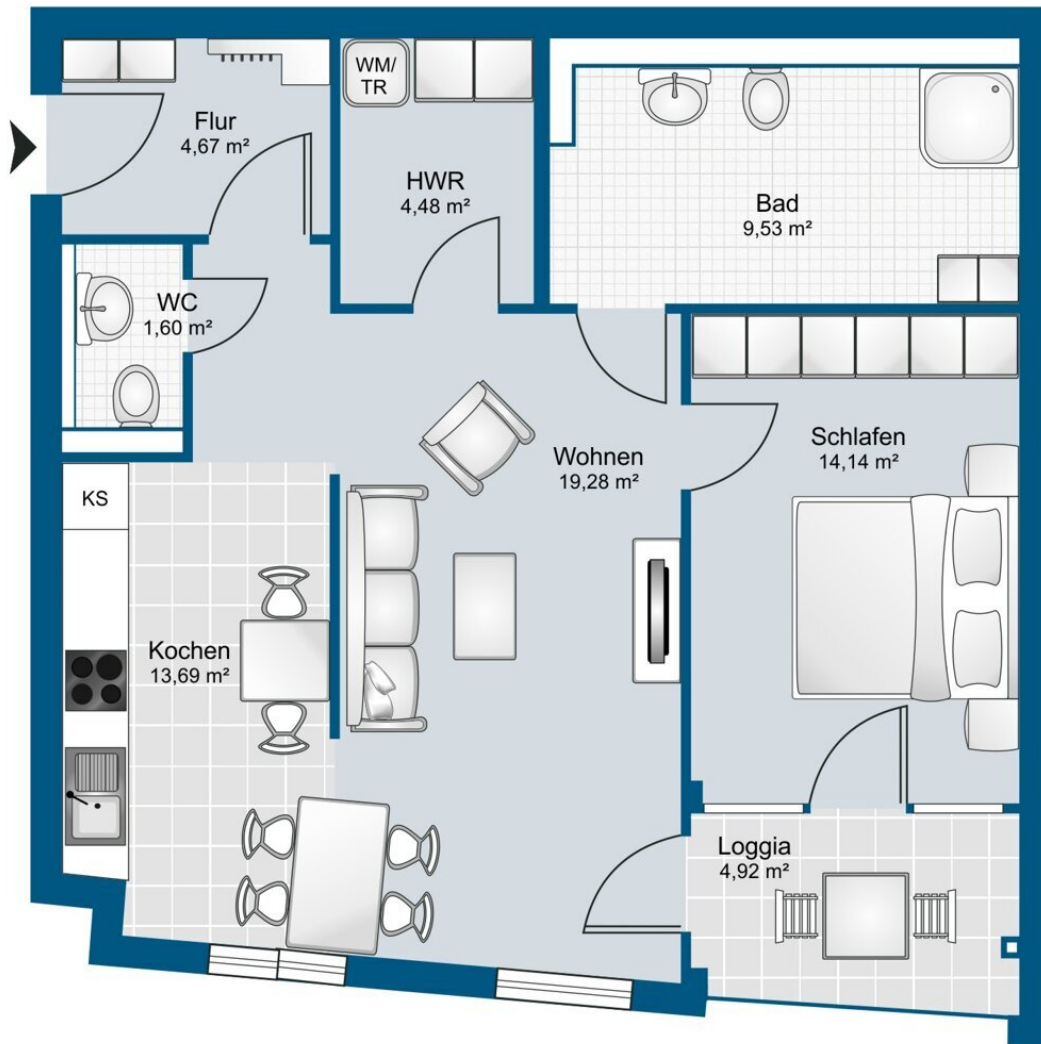
- Kaltmiete: 980,00€
- Einbauküche: 69,00€
- Stellplatz: 50,00€
- Nebenkosten: 100,00€
- Heizkosten: 65,00€
- Gesamt Warmmiete: 1.264,00€

### Sonstiges:

- Die Immobilie ist voraussichtlich ab dem 01.03.2026 bezugsfertig.
- Bei den Nebenkosten handelt es sich vorerst um eine Schätzung. Bei Bedarf können die Vorauszahlungsbeiträge nach der ersten Abrechnungserstellung angepasst werden.
- Es wird ein Staffelmietvertrag vereinbart.
- Die Mindestmietdauer beträgt 3 Jahre.



BURGMAYER®  
— IMMOBILIEN —



Grundriss

**Burgmeyer Immobilien GmbH | Am Markt 22 | 49808 Lingen**

Telefon: +49 (0) 591 322 08 18 1 | Email: [jovanna.schrader@burgmeyer-immobilien.de](mailto:jovanna.schrader@burgmeyer-immobilien.de)

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



**BURGMAYER**<sup>®</sup>  
— 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/>



## 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.