



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

LINGEN: Großzügige Gewerbefläche mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage



Georgstraße 52, 49809 Lingen
Objektnummer: 643

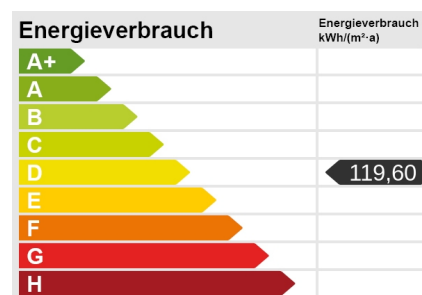
Kaltmiete 2.500,00 €

Eckdaten

Nutzfläche	220,00 m ²
Badezimmer	1
Bürofläche	220,00 m ²
Gewerbefläche	220,00 m ²
Vermietbare Fläche	220,00 m ²
Straße	Georgstraße
Hausnummer	52
PLZ	49809
Ort	Lingen
Etage	EG
Bundesland	Niedersachsen
Vermittlungsprovision	2 Kaltmieten zzgl. MwSt.
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	400,00 €
Warmmiete	2.900,00 €
Kaution	3 Kaltmieten
Kaltmiete	2.500,00 €
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete

Daten zum Energieausweis

Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	119,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	1993





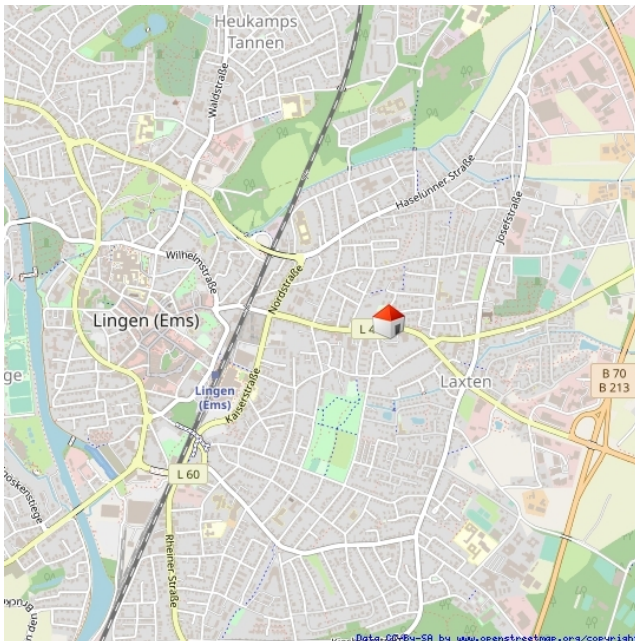
BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Ausstattung

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Unterkellert	Ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Teppichboden, Nach Wunsch
Ausstattungsqualität	Normal
Moebliert	Teil
Kabel	Ja



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Infrastruktur

Kindergarten	0,6 km
Grundschule	0,4 km
Realschule	2,1 km
Gymnasium	1,6 km
Autobahn	9,7 km
Zentrum	1,4 km
Einkaufen	0,24 km
Hausarzt	0,04 km
Krankenhaus	1,4 km
Sportvereine	0,45 km
Kino	1,6 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 Gewerbeeinheit befindet sich an der Georgstraße und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und Anbindung an den Nah- & Fernverkehr. Durch die gute Straßenlage der Gewerbefläche erreicht man eine sehr gute Sichtbarkeit sowie Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeit.



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Außenansicht



Außenansicht



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Beschreibung

Attraktive Gewerbefläche in zentraler Lage – flexibel gestaltbar!

In zentraler und gut erreichbarer Lage befindet sich diese moderne Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie bietet eine Nutzfläche von ca. 220 m² im Erdgeschoss und eignet sich ideal für Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder andere gewerbliche Konzepte.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die flexible Grundrissgestaltung. Die Raumaufteilung kann individuell an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters angepasst werden, sodass optimale Arbeits- und Nutzungsflächen entstehen.

Die Gewerbefläche wird ab Juli 2026 vermietet und bietet damit ausreichend Planungssicherheit für Ihr zukünftiges Geschäftskonzept.

Zusätzlichen Stauraum bieten Lagermöglichkeiten im Keller, die sich ideal für Archiv-, Lager- oder Betriebsflächen eignen. Im Keller stehen Ihnen zudem noch mögliche Sozialräume sowie die Sanitäranlagen zur Verfügung.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Freiplätze anzumieten, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden einen deutlichen Mehrwert darstellt.

Die sehr gute Infrastruktur der Umgebung mit kurzen Wegen zu wichtigen Verkehrsverbindungen, Dienstleistern und Versorgungsmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.

Diese Gewerbefläche verbindet eine zentrale Lage, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche geschäftliche Zukunft.

Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —

Merkmale

Innenausstattung:

- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppichboden
- der Teppichboden kann bei Bedarf entfernt werden
- Spots
- Akustikdecken
- zwei Glasbüros
- Glasfront
- im Keller stehen Ihnen ca. 100m² weitere Nutzfläche zur Verfügung, welche mögliche Sozialräume, Lagermöglichkeiten sowie die Sanitäranlagen umfasst

Technische Ausstattung:

- Zentralheizung; Befeuerung mit Öl
- Kabelanschluss
- Klimaanlage im Kellergeschoss
- Hebelanlage im Kellergeschoss

Stellplätze:

- es können Freiplätze nach Absprache angemietet werden
- vor dem Haus befinden sich öffentliche Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter

Vermietung:

- Die Gewerbefläche wird ab dem 01.07.2026 neu vermietet.
- Die Kaltmiete beläuft sich auf 2.500,00€.
- Die Nebenkosten belaufen sich monatlich auf 400,00€.
- Der Mieter rechnet den Strom selber mit den Gewerken ab.



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Draufsicht



Straßenansicht



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Büro



KI Visualisierung



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Büro



Verkaufsfläche



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Verkaufsfläche



Verkaufsfläche



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



KI Visualisierung



Verkaufsfläche



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Verkaufsfläche



KI Visualisierung



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Verkaufsfläche



KI Visualisierung



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Treppen



Küche KG



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Kellerraum



Flur KG



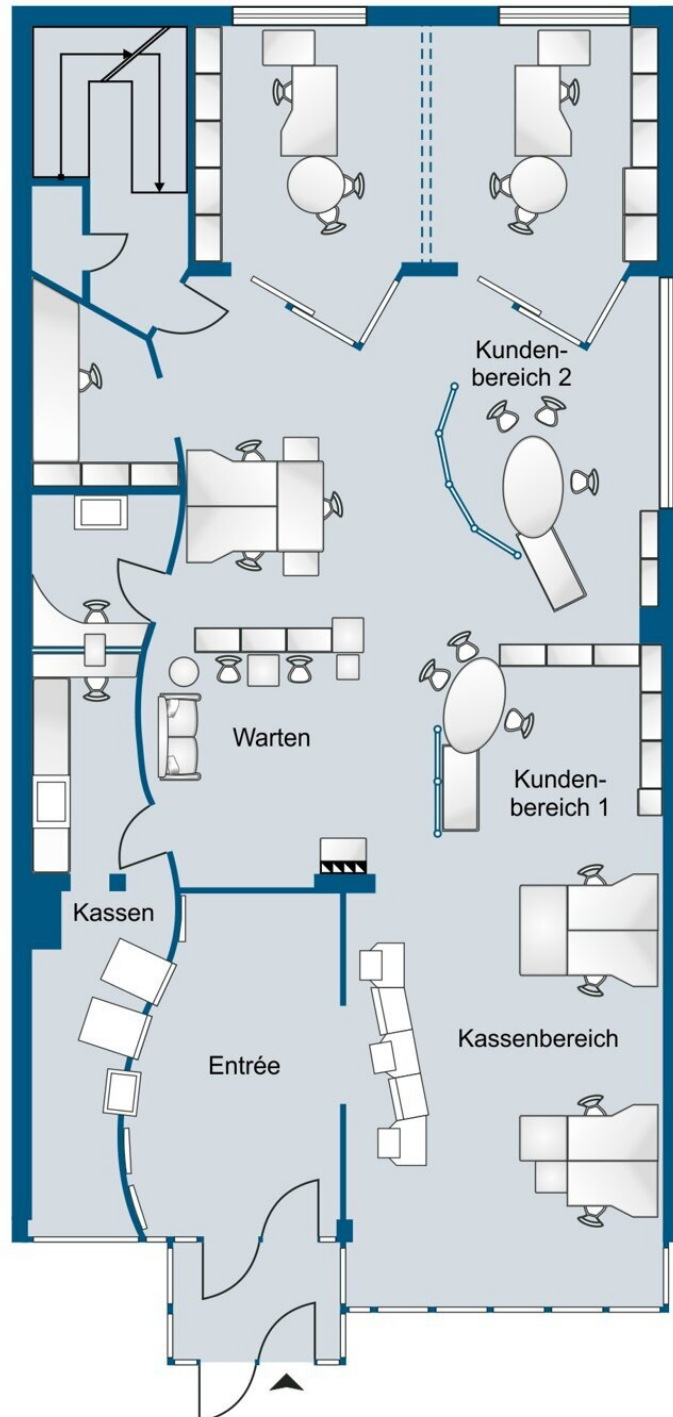
BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



WC



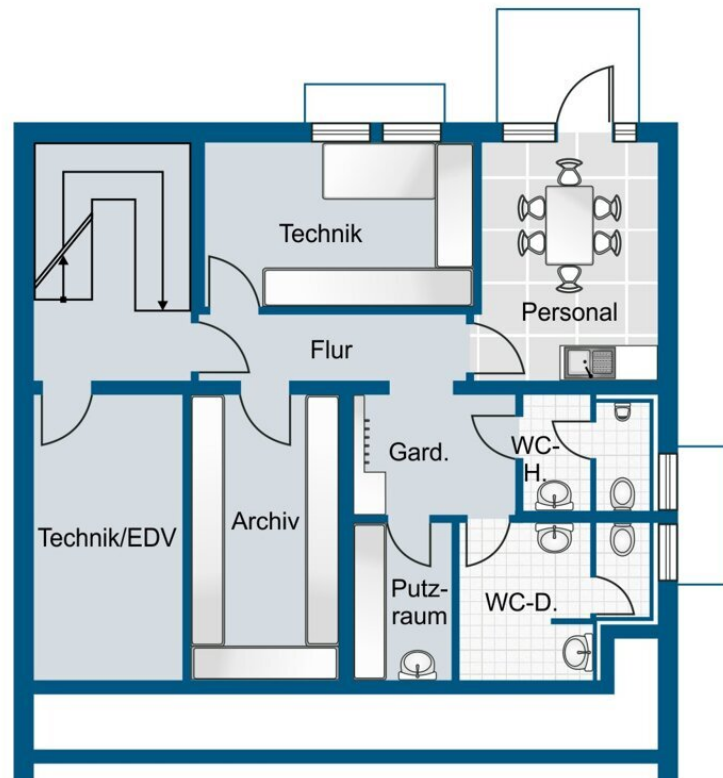
BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Grundriss EG



BURGMAYER®
— IMMOBILIEN —



Grundriss KG

Ihre Ansprechpartnerin

Julia Klene

Am Markt 22 49808 Lingen

Telefon: +49 (0) 591 322 0818 2

Mobil: +49 (0) 174 / 6707 678

E-Mail: julia.klene@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.