KRÜSSEL
IMMOBILIEN

NEU: EINZIGARTIGE GEWERBEFLÄCHE IN ABSOLUTER TOPLAGE AN DER KAISERSTRASSE ZUR MIETE!

Objekt: K-2607196 • 49809 Lingen
3.200,00 €



KRÜSSEL IMMOBILIEN • Rheiner Straße 162 • 49809 Lingen (Ems)
Tel.: +49 591 61096800 • Mobil: • Fax:
immo@kruesselimmobilien.de • www.kruesselimmobilien.de

KRÜSSEL
IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	K-2607196
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
PLZ	49809
Ort	Lingen
Grundstücksgröße	ca. 347 m^2
Bürofläche	ca. 138 m^2
Gewerbefläche	ca. 138 m^2
Befeuerung	Gas
Stellplätze	4 Freiplätze
Terrasse	Ja
Baujahr	2013
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220,7 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	27.06.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2013
wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf (Wärme)	190,5 kWh/(m^2a)
Endenergiebedarf (Strom)	6,2 kWh/(m^2a)
Energieeffizienzklasse	B
Außen-Provision	2 Kaltmieten zzgl. gesetzlicher MwSt.
Nebenkosten	250,00 €
Kaltmiete	3.200,00 €

KRÜSSEL
IMMOBILIEN

Beschreibung

Eine Gewerbefläche wie diese ist selten am Markt verfügbar. Das im Jahr 2013 errichtete Gebäude bietet eine moderne Gewerbefläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob repräsentative Büro- oder Praxisflächen, Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen oder Gastronomie - hier finden unterschiedlichste Geschäftskonzepte den passenden Standort.

Auf rund 138 m^2 Gewerbefläche, verteilt auf das Erd- und Obergeschoss, erwarten Sie helle, flexibel nutzbare Flächen mit idealen Voraussetzungen für einen professionellen Unternehmensauftritt. Großzügige Fensterfronten schaffen eine einladende Atmosphäre und sorgen für eine optimale Präsentation Ihres Unternehmens.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Außenterrasse, die insbesondere für gastronomische Konzepte einen echten Mehrwert bietet. Außerdem sorgen vier PKW-Stellplätze, eine geräumige Garage sowie ein Speisenaufzug für hohen Komfort und optimale Funktionalität.

Die Gewerbefläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen und bietet dadurch vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Abgerundet wird das Raumangebot durch zusätzliche Flächen im Kellergeschoss.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der attraktiven Lage macht diese Gewerbefläche zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmen, die einen repräsentativen Standort mit besonderem Potenzial suchen.

Fordern Sie gerne ein Exposé mit den Grundrissen an. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Lingen (Ems) ist mit rund 60.000 Einwohnern die größte Stadt des Emslandes und gilt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region. Eine lebendige Innenstadt sowie zahlreiche namhafte Unternehmen prägen den Standort und machen die Stadt zu einem attraktiven Ort zum Leben, Arbeiten und Wirtschaften.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage an der Kaiserstraße, einer der bedeutendsten und meistbefahrenen Straßen Lingens. Die hervorragende Erreichbarkeit, die hohe Frequentierung und die starke Präsenz im Stadtbild machen diesen Standort besonders attraktiv und sorgen für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit. Darüber hinaus befindet sich der Hochschulcampus Lingen in unmittelbarer Nähe und trägt zu einem lebendigen Umfeld mit zusätzlicher Besucher- und Kundenfrequenz bei.

Ein besonderer Vorteil ist ebenfalls die unmittelbare Nähe zum Bahnhof. Über die direkt gegenüberliegende Fußgängerunterführung erreichen Kunden, Mitarbeiter und Besucher den Bahnhof sowie die Innenstadt in wenigen Minuten. Die Fußgängerzone liegt nur ca. 500 Meter entfernt und ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

KRÜSSEL
IMMOBILIEN

Auch das Umfeld überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Sichtbarkeit und der direkten Anbindung an Bahnhof und Innenstadt macht diesen Standort zu einer hervorragenden Adresse für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungskonzepte.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 138 m^2 Gewerbefläche auf zwei Ebenen
- großzügige Außenterrasse vor dem Gebäude sowie eine weitere, kleinere Terrasse im rückwärtigen Bereich
- Anschlüsse für Gastronomie vorhanden
- Abluft installiert
- Speisenaufzug zwischen den Ebenen
- Vier PKW-Stellplätze
- Geräumige Garage
- Getrennte Damen- und Herren-WCs im Obergeschoss
- Gaszentralheizung
- Keller vorhanden

KRÜSSEL
IMMOBILIEN



Der perfekte Standort für Ihr Unternehmen - Gewerbefläche in Lingen



Interessante, einzigartige Architektur



Moderner Eingangsbereich...

KRÜSSEL IMMOBILIEN • Rheiner Straße 162 • 49809 Lingen (Ems)
Tel.: +49 591 61096800 • Mobil: • Fax:
immo@kruesselimmobilien.de • www.kruesselimmobilien.de

KRÜSSEL
IMMOBILIEN



...mit einladendem Ambiente



Lichtdurchflutete Gewerbefläche im Obergeschoss



Offenes Raumkonzept mit angenehmer Atmosphäre

KRÜSSEL IMMOBILIEN • Rheiner Straße 162 • 49809 Lingen (Ems)
Tel.: +49 591 61096800 • Mobil: • Fax:
immo@kruesselimmobilien.de • www.kruesselimmobilien.de

KRÜSSEL
IMMOBILIEN



Separate WC-Bereiche



WC-Bereich



Großzügiger Außenbereich

KRÜSSEL IMMOBILIEN • Rheiner Straße 162 • 49809 Lingen (Ems)
Tel.: +49 591 61096800 • Mobil: • Fax:
immo@kruesselimmobilien.de • www.kruesselimmobilien.de

KRÜSSEL
IMMOBILIEN



Zusätzliche Terrasse



Der Eingang in den Flur



Die Parkmöglichkeiten

KRÜSSEL IMMOBILIEN • Rheiner Straße 162 • 49809 Lingen (Ems)
Tel.: +49 591 61096800 • Mobil: • Fax:
immo@kruesselimmobilien.de • www.kruesselimmobilien.de

KRÜSSEL
IMMOBILIEN



Gegenüber vom Lingener Bahnhof



Das Gebäude an der Kaiserstraße



Deine Immobilienexperten von KRÜSSEL IMMOBILIEN

KRÜSSEL IMMOBILIEN • Rheiner Straße 162 • 49809 Lingen (Ems)
Tel.: +49 591 61096800 • Mobil: • Fax:
immo@kruesselimmobilien.de • www.kruesselimmobilien.de

KRÜSSEL
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner



Herr Tom Kirchkesner
KRÜSSEL IMMOBILIEN
Rheiner Straße 162
49809 Lingen (Ems)

Telefon: 059161096800

E-Mail: tom@kruesselimmobilien.de
Web: www.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.