

# Das Exposé

---



Objekt: 1948

## **3-Zimmer-Obergeschosswohnung mit Balkon in Südlage in Lingen-Laxten zu mieten!**

Etagenwohnung, Kolpingstraße 14

49809 Lingen-Laxten, 700,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1948

### Geografische Angaben

Straße Kolpingstraße  
Hausnummer 14  
PLZ 49809  
Ort Lingen-Laxten  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 700,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 200,00 €  
Warmmiete 900,00 €  
Kaution 1.400,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Flachdach  
Unterkellert Ja  
Küche Einbauküche  
Balkon Ja  
Befuerung Gas  
Heizungsart Zentralheizung  
Boden Fliesen, Laminat, PVC  
Bad Fenster, Dusche und  
Wanne  
Fahrradraum Ja  
Wasch/Trockenraum Ja

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1967  
Baujahr lt. 1967  
Energieausweis  
Energieausweis Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch 96,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 04.01.2031  
bis  
wesentlicher Gas  
Energieträger  
Energieeffizienzklas- C  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten



## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen



Balkon



Küche



Tageslichtbad



Tageslichtbad



(Eltern-) Schlafzimmer



Flur





## Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die ca. 82 qm große Obergeschosswohnung befindet sich in einem beliebten Wohngebiet von Lingen-Laxten.

Mit über 7.000 Einwohnern ist Laxten der größte Ortsteil Lingens und besticht vor allem durch seine Nähe zur Innenstadt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Grundschule und Spielplatz sind fußläufig erreichbar.

## Für Ihr Raumgefühl

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Einheiten und besticht nicht nur durch den Balkon mit Markise in Südlage, sondern auch durch das helle Wohn- und Esszimmer, die Einbauküche und die beiden Schlafzimmer.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf den Balkon
- Küche mit Einbauküche und Platz für eine Frühstücksecke (die Nutzung der Einbauküche ist in der Kaltmiete enthalten)
- ein Schlafzimmer mit weiterem Zugang auf den Balkon
- ein Kind- / Gäste- / Bürozimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC sowie einem Waschmaschinenanschluss
- Flur mit Platz für eine Garderobe
- Abstellraum

Im Keller steht ein separat zur Wohnung gehörender Abstellraum zur Verfügung. Weiterhin befinden sich dort ein Heizungsraum, ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradraum mit Außeneingang.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- weiße Wohnungseingangstür mit Türspion
- Rollläden vorhanden, in Wohnzimmer und Küche elektrisch
- TV-Anschluss: Satellit
- Internetanschluss: 1 GB Leitungen möglich
- Gasbrennwerttherme der Marke Brötje aus dem Jahr 2010 (Zentralheizung)



- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 700,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 200,00 Euro (inkl. Heizkosten)
- Mietkaution: 1.400,00 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart
- Strom und Wasser rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Flächenberechnung

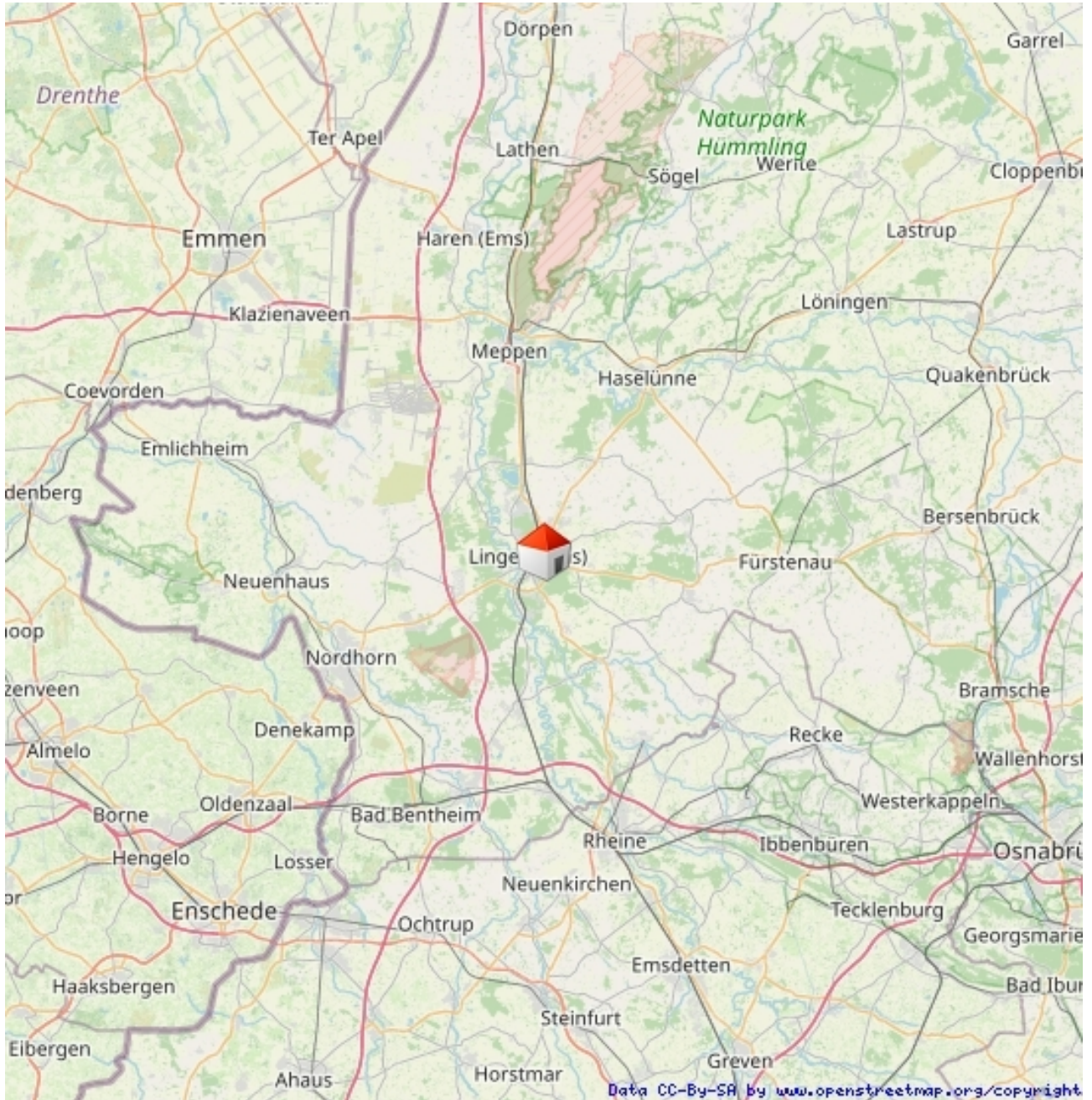
Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

- Wohnen / Essen: 20,00 qm
- Küche: 11,90 qm
- Bad: 7,10 qm
- (Eltern-) Schlafzimmer: 17,50 qm
- Kind / Gäste / Büro: 12,20 qm
- Abstellraum: 0,90 qm
- Flur: 9,60 qm
- Balkon: 2,69 qm (10,76 qm angerechnet zu 1/4)

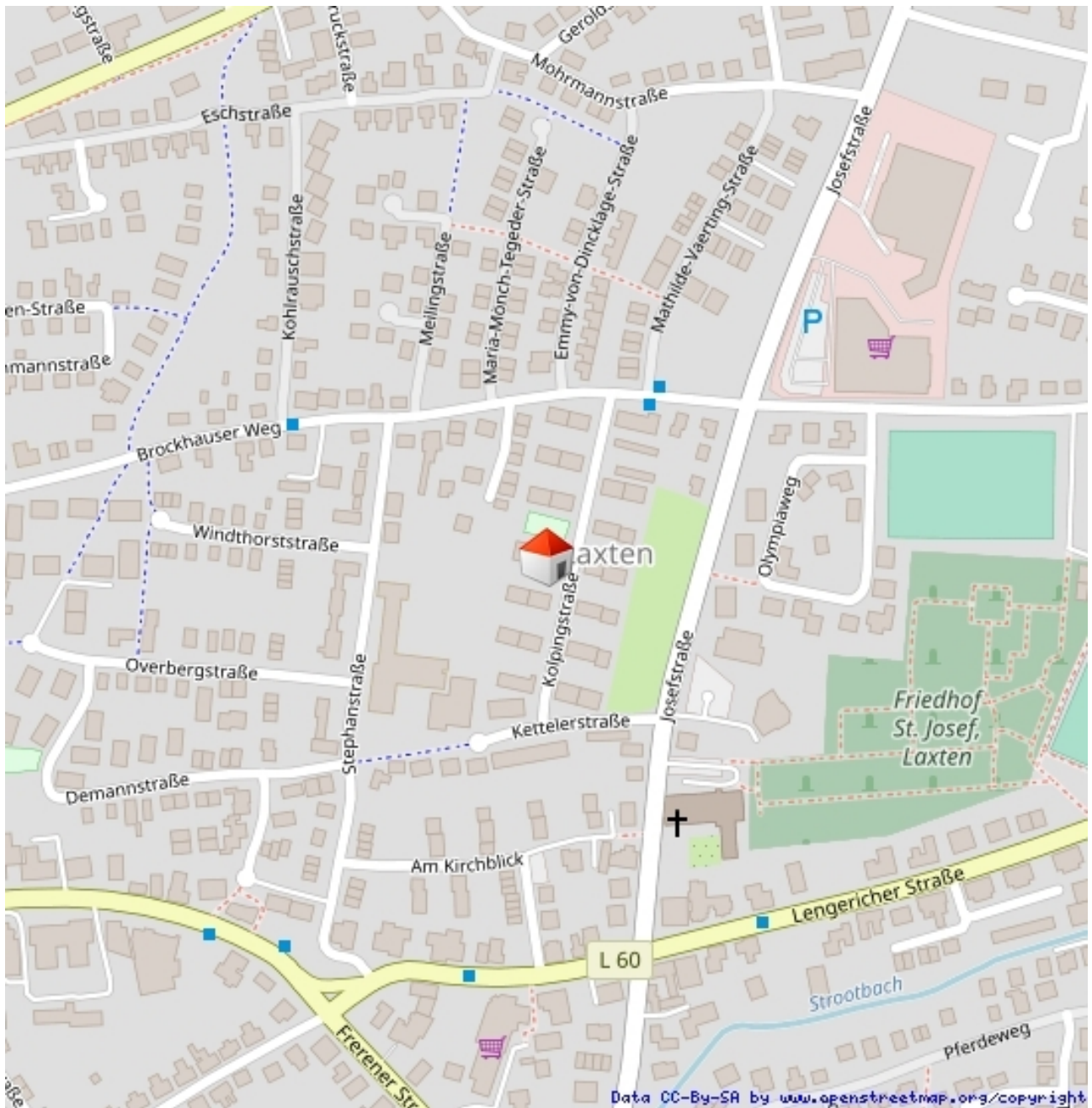
Summe Wohnfläche: 81,89 qm



## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

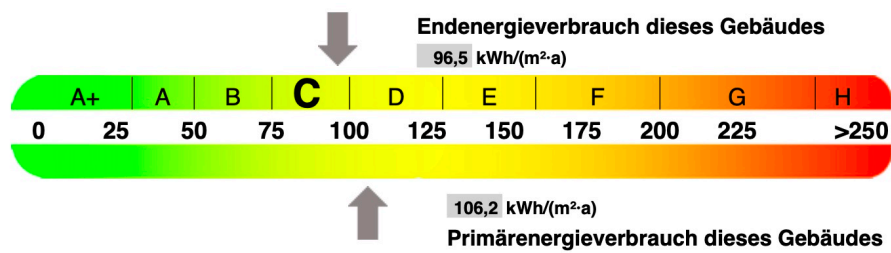
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2021-003483112

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



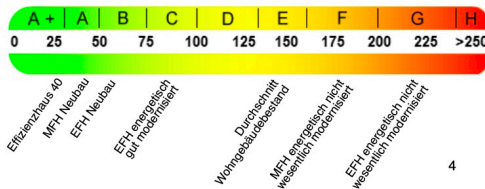
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	48259	8686	39573	1,16
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	44314	7976	36338	1,2
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	50063	9011	41052	1,19

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nt}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Jessica Bogesch  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [jessica.bogesch@tiehen.eu](mailto:jessica.bogesch@tiehen.eu)  
Web: [www.tiehen.eu](http://www.tiehen.eu)

### 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.