

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lingen-Laxten

**von Privat! ERSTBEZUG! TOP Wohnung 85m² incl.
Küche, Stellplatz+Keller in Lingen-Laxten, gute Lage**



Objekt-Nr. OM-422595

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **930 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Lihl

49809 Lingen-Laxten
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	85,25 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	7,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	165 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	135 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Südterrasse und Garten – Erstbezug.

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug überzeugt durch modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung. Auf großzügigen ca. 85,25 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit viel Komfort.

Der großzügige helle Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und ca. 35 m² Fläche bietet direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie zum privaten Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Die neue hochwertige Einbauküche ist mit modernen Siemens-Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das Schlafzimmer verfügt über ein elegantes Bad en Suite mit Fenster, das Ihnen Privatsphäre und Komfort bietet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Fenster und mit Dusche zur Verfügung – perfekt für Besuch oder den Alltag.

Gäste-WC, Bad und Küche werden bereits mit variablen Plissees ausgestattet.

Der separate Hauseingang sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und unterstreicht den Haus-im-Haus-Charakter der Wohnung. Ein PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet komfortables Parken direkt vor Ort. Ergänzend steht ein zusätzlicher Kellerraum mit ca. 7 m² Fläche und Tageslicht zur Verfügung, der über den gemeinschaftlichen Flur zugänglich ist und praktischen weiteren Stauraum bietet. Fahrräder können im gemeinschaftlichen Fahrradraum auf dem Gelände abgestellt werden oder bei Ihnen natürlich auch direkt im Garten (Steckdose zum Akku-Aufladen ist

vorhanden)

Ausstattungsmerkmale:

- Erstbezug – alles neu und unbenutzt
- Ca. 85,25 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Südterrasse mit eigenem Garten
- Separater Hauseingang = Wohnungseingang
- PKW-Stellplatz
- Zusätzlicher Kellerraum (über Gemeinschaftsflur erreichbar)
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Bad en Suite mit Fenster
- Gäste-WC mit Dusche und Fenster
- Moderne, hochwertige Ausstattung

Flächen, alles ca. Maße, genaueres siehe Grundriss

Windfang 5 m²

Gäste-WC 3 m²

Kochen/Essen/Wohnen: 36 m²

Hauswirtschaftsraum: 3 m²

Schlafraum 1: 13 m²

Schlafraum 2: 10,5 m²

Bad: 8,5 m²

Terrasse (1/2 angerechnet): 6,2 m²,

also insgesamt: 85,25 m²

dazu Keller (nicht angerechnet) 7,00 m²

Die Kaltmiete beträgt € 930,00 monatlich, dazu berechnen wir € 70,00 monatlich für eine hochwertige Einbauküche und € 50,00 monatlich für den Einstellplatz. Die Nebenkosten sind mit zunächst

€ 300,00 kalkuliert und werden jährlich korrekt über die Hausverwaltung abgerechnet, so dass die Gesamtmiete € 1.350,00 monatlich beträgt. Und Sie haben Gärtner, Hausreinigung, Winterdienst und vieles andere damit schon in fachlich versierte Hände gelegt.

Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Einzug kann kurzfristig erfolgen, Restarbeiten werden bis spätestens Ende März erfolgen, Bilder werden dann entsprechend ergänzt

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Lage – Wohnen in Lingen (Ems):

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Lingen (Ems), einer lebendigen Stadt im Westen Niedersachsens mit hoher Lebensqualität. Die charmante Innenstadt überzeugt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie einem vielfältigen Kulturangebot.

Lingen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Lingen ist Studentenstadt, beherbergt hochinnovative Unternehmen u. a. der Wasserstoffgewinnung, dementsprechend liegt auch die Arbeitslosenquote deutlich unter der Gesamtquote für Deutschland.

Lingen bietet hochqualifizierte Arbeitsplätze.

Die Nähe zur Natur, insbesondere entlang der Ems, lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein.

Dank guter Verkehrsanbindung sind sowohl die umliegenden Städte als auch die Niederlande schnell erreichbar. Zudem sorgt der Bahnhof Lingen für eine bequeme Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

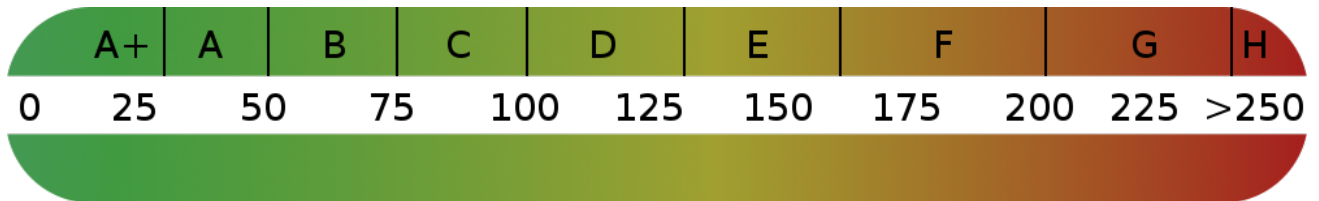
Diese Kombination aus urbanem Leben, naturnahem Umfeld und hervorragender Infrastruktur macht Lingen zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

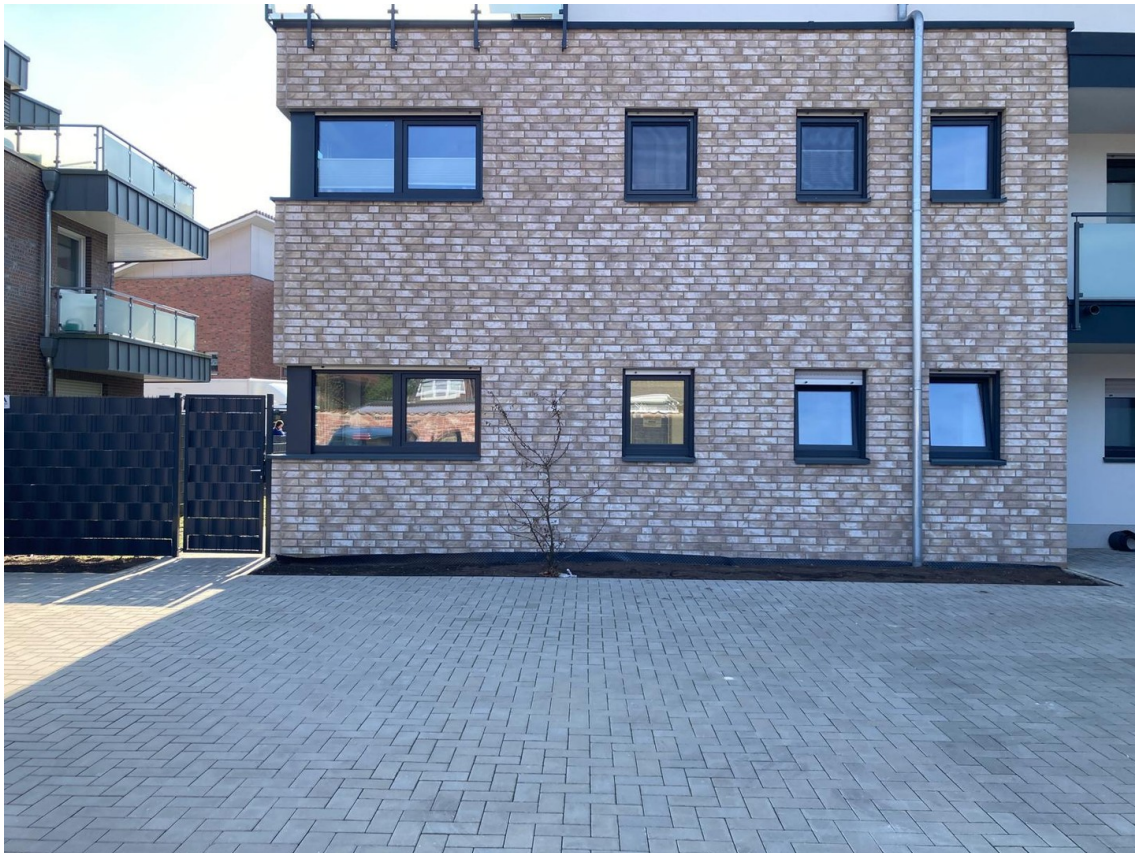
Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Blick auf Ihre Wohnung

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Teilbereich des Bades

Exposé - Galerie



Teilbereich des Gäste-WC



Schlafzimmer 1 mit Bad-Zugang

Exposé - Galerie



weiteres Zimmer

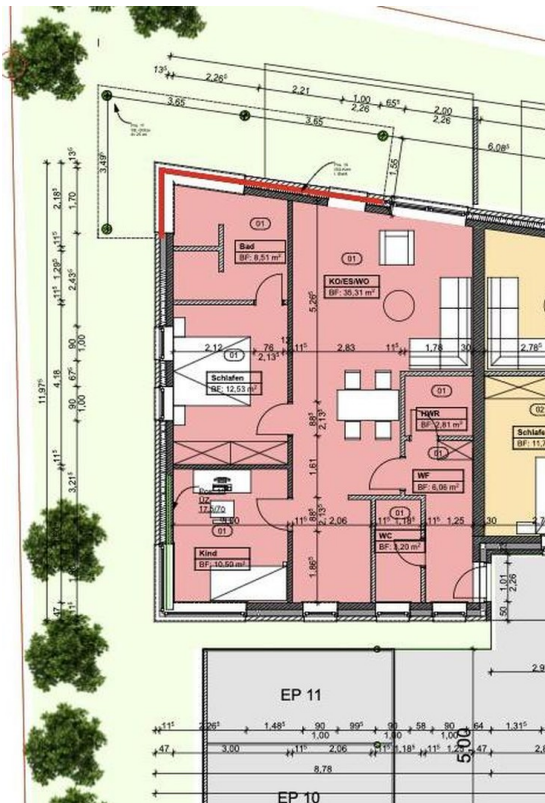


Küche

Exposé - Galerie



Kühlkombi



Grundriss