

Lingen

# Split-Level-Büro in Innenstadtlage – modern, flexibel, inspirierend

Objektnummer: 26388010



MIETPREIS: 1.600 EUR • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26388010</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.600 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>100 EUR</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>	<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürohaus</b>
		<b>Provision</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>
		<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	17.10.2026	Endenergieverbrauch	76.80 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen**

## **Ein erster Eindruck**

Diese modernisierte Büroetage im Herzen der Innenstadt bietet auf 4,5 Zimmern ein vielseitiges und zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld. Mit einer Gesamtfläche, die effizientes Arbeiten ebenso unterstützt wie die Zusammenarbeit kreativer Teams, richtet sich diese Immobilie an Unternehmen, Praxen oder Dienstleister, die einen attraktiven Standort mit gehobener Ausstattung suchen.

Verfügbar kurzfristig nach Vereinbarung.

Das Split-Level-Konzept über 3 Etagen sorgt für eine offene und inspirierende Raumbestaltung, die den kreativen Austausch unter Mitarbeitenden fördert und neue Arbeitsmodelle unterstützt. Die gesamte Fläche ist geschmackvoll möbliert und ermöglicht eine sofortige Nutzung – beste Voraussetzungen für Unternehmen, die einen zeitsparenden und unkomplizierten Standortwechsel anstreben. Die Raumaufteilung fördert flexible Arbeitsprozesse und regt den Austausch zwischen Mitarbeitenden an und schafft individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Die offene Struktur der Büroetage ermöglicht vielfältige Arbeitszonen und Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ein Serverraum, eine professionelle Netzwerkverkabelung sowie separat abgesicherte Steckdosen sorgen für eine zeitgemäße IT-Infrastruktur, die anspruchsvolle technische Anforderungen problemlos erfüllt. Als auch anspruchsvolle technische Anwendungen problemlos realisierbar.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine neuwertige Küchenzeile, die sich ideal für Pausen oder kleine Meetings eignet. Das ebenfalls neuwertige WC überzeugt mit einem modernen Design und gepflegtem Ambiente. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Gasheizung aus dem Jahr 2022, die mit effizienten Heizwerten das Arbeiten zu jeder Jahreszeit ermöglicht.

Die zentrale Innenstadtlage garantiert hervorragende Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeitende. Die sehr gute Verkehrsanbindung sorgt für eine unkomplizierte An- und Abreise, unabhängig vom gewählten Verkehrsmittel. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, direkt vor dem Gebäude Parkplätze anzumieten – ein praktischer Vorteil, der die Alltagstauglichkeit dieses Objekts zusätzlich unterstreicht.

Diese Immobilie eignet sich gleichermaßen für kreative Unternehmen, Beratungsfirmen, Agenturen oder Praxen, die Wert auf ein modernes Umfeld und eine zentrale Umgebung legen. Der modernisierte Zustand, die hochwertige technische Ausstattung und die

**Möglichkeit der flexiblen Nutzung machen diese Büroetage zu einem zukunftsgerichteten Wirkungsort.**

**Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen**

## **Ausstattung und Details**

- Split-Level-Büro
- offene Gestaltung mit kreativer Arbeitsatmosphäre
- möbliert
- IT-Infrastruktur (Serverraum, Netzwerkverkabelung, separat abgesicherte Steckdosen)
- neuwertige Küchenzeile
- neuwertiges WC
- Gasheizung aus 2022
- großzügiger Eingangsbereich
- Innenstadtlage
- gute Verkehrsanbindung
- Parkplätze vor der Tür können angemietet werden

**Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen**

## **Alles zum Standort**

**Diese Bürofläche liegt im Herzen von Lingen – einer lebendigen Innenstadt, die Tradition, Wirtschaftskraft und hohe Frequenz ideal vereint. Für Unternehmen, die Kunden empfangen oder sichtbar präsent sein möchten, bietet dieser Standort optimale Voraussetzungen.**

**Der historische Stadtkern mit seinen gepflegten Bürgerhäusern und gut frequentierten Plätzen sorgt für ein attraktives und repräsentatives Umfeld. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Der Bahnhof Lingen (Ems), der ZOB und der Konrad-Adenauer-Ring sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner profitieren so von kurzen Wegen und einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.**

**Auch die Versorgung rund um das Objekt ist erstklassig. Supermärkte, Restaurants, Cafés, Banken und zahlreiche Dienstleister liegen praktisch vor der Tür – ideal für den täglichen Arbeitsablauf, kurze Besorgungen und professionelle Kundentermine.**

**Als wirtschaftliches Zentrum des Emslandes bietet Lingen zudem ein dynamisches unternehmerisches Umfeld mit über 2.500 ansässigen Betrieben. Die Innenstadtlage kombiniert somit Sichtbarkeit, Komfort und Erreichbarkeit – ein Standort, der Ihren Geschäftsalltag spürbar erleichtert und zugleich ein starkes, seriöses Auftreten ermöglicht.**

**Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen**

## **Weitere Informationen**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26388010 - 49808 Lingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Holger Klages**

---

**Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems**

**Tel.: +49 591 - 13 05 92 21**

**E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**