

Das Exposé



Objekt: 1364

Nicht alle Immobilien möchten ins Rampenlicht: Vermietete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Lingen!

Erdgeschosswohnung, Kardinal-von-Galen-Straße 26

49809 Lingen, 65.500,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1364

Geografische Angaben

Straße Kardinal-von-Galen-Straße

Hausnummer 26

PLZ 49809

Ort Lingen

Bundesland Niedersachsen

Miteigentumsanteil 189 / 10.000

Preise

Kaufpreis 65.500,00 €

Provisionsfrei Ja

Hausgeld 408,46 €

Flächen

Grundstück ca. 7.454 m²

Wohnfläche ca. 62 m²

Zimmer Gesamt 3

Schlafzimmer 2

Badezimmer 1

Anzahl Balkone 1

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1968

Baujahr lt. 1968

Energieausweis

Energieausweis Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch 152 kWh/(m²*a)

Energieausweis gültig bis 14.02.2029

wesentlicher Energieträger Gas

Energieeffizienzklasse

E

se

Warmwasser enthalten Ja

Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Flachdach

Unterkellert Ja

Ausr. Terrasse/Balkon West

Befeuerung Gas

Heizungsart Zentralheizung

Boden Fliesen, Teppichboden

Bad Fenster, Dusche

TV Kabelanschluss Ja

Fahrradraum Ja

Sonstiges

Verfügbar ab sofort

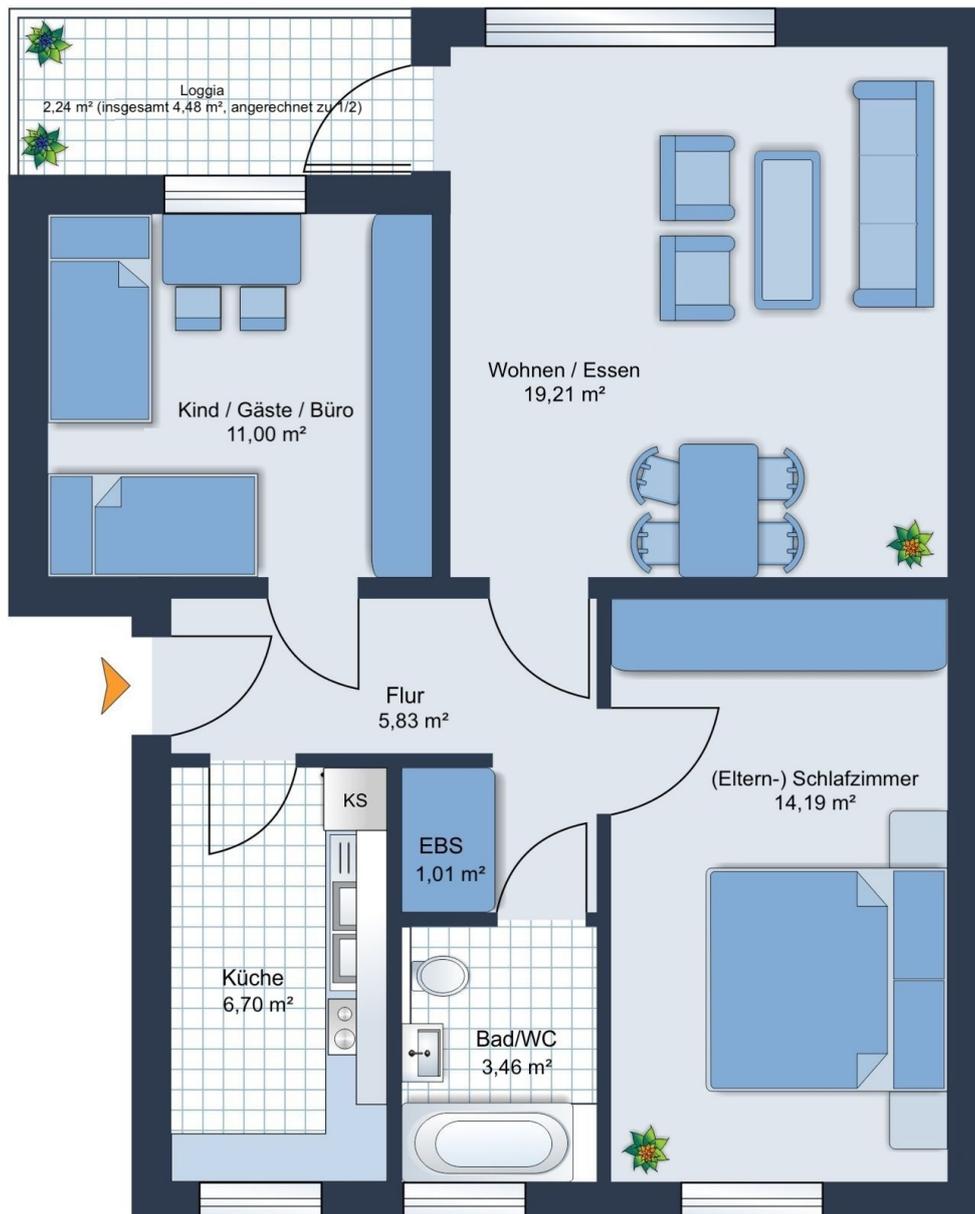
Vermietet Ja

Impressionen - Der erste Eindruck



Nicht alle Immobilien möchten ins
Rampenlicht.

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1968 auf einem 7.454 qm großen Grundstück innerhalb des Wohngebietes "Goosmanns Tannen" von Lingen erbaut. Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Apotheken, ärztliche Versorgung, Supermärkte, Schulen und Banken befinden sich wenige Minuten entfernt.

Für Ihr Raumgefühl

Diese ca. 62 qm große, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich im Erdgeschoss eines 8-Parteienhauses und ist vom Eingangsbereich aus über das Treppenhaus erreichbar.

Zum Sondereigentum gehören neben der Wohnung auch ein Kellerraum.
Vor dem Haus stehen ausreichend PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohnen / Essen mit Zugang auf die Loggia
- Küche mit Platz für eine Frühstücksecke
- (Eltern-) Schlafzimmer
- ein weiteres Büro- / Gäste- oder Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- TV-Anschluss: Kabel
- Internetanschluss: Kabel
- Eingangstür mit Gegensprechanlage

Weitere Informationen:

- Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf
- In der Eigentümerversammlung 2021 wurde beschlossen, dass die Strangsanierung der Zu- und Abwasserstränge im Jahr 2024 durchgeführt werden soll
- Aufgrund der Privatsphäre des Mieters wurden keine Innenansichten fotografiert

Fenster

- weiße Kunststoffrahmenfenster mit zweifacher Verglasung
- Rollläden vorhanden

Heizung

- Gas-Zentralheizung aus 2007

Weitere Informationen

Informationen zur Vermietung:

- die Wohnung ist seit dem 01.11.1976 vermietet
- Kaltmiete derzeit mtl. 355,35 Euro zzgl. Nebenkostenvorauszahlung 230,00 Euro (inkl. Heiz- und Warmwasserkosten)
- Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Mieterhöhung ab Oktober 2023 (im Zuge der gesetzlichen Mietspiegelanpassung)

Wirtschaftsplan / Hausgeld / Instandhaltungsrücklage:

- Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 48 Parteien
- das mtl. Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft beträgt ca. 408,46 Euro, davon mtl. ca. 200,96 Euro umlagefähig (lt. Wirtschaftsplan 2024) zzgl. Grundbesitzabgaben ca. 10,38 Euro mtl.
- In dem Hausgeld sind u.a. Kosten für die Treppenhausreinigung, Hausmeister, Winterdienst, Gartenpflege, Müllabfuhr, Kabel TV-Gebühren, Versicherungen, Wasser / Abwasser usw. enthalten
- Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021 gesamt: 215.698,00 Euro, Anteil der Wohnung 4.076,69 Euro
- Zuführung der Erhaltungsrücklage: 567 Euro p.a.

Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

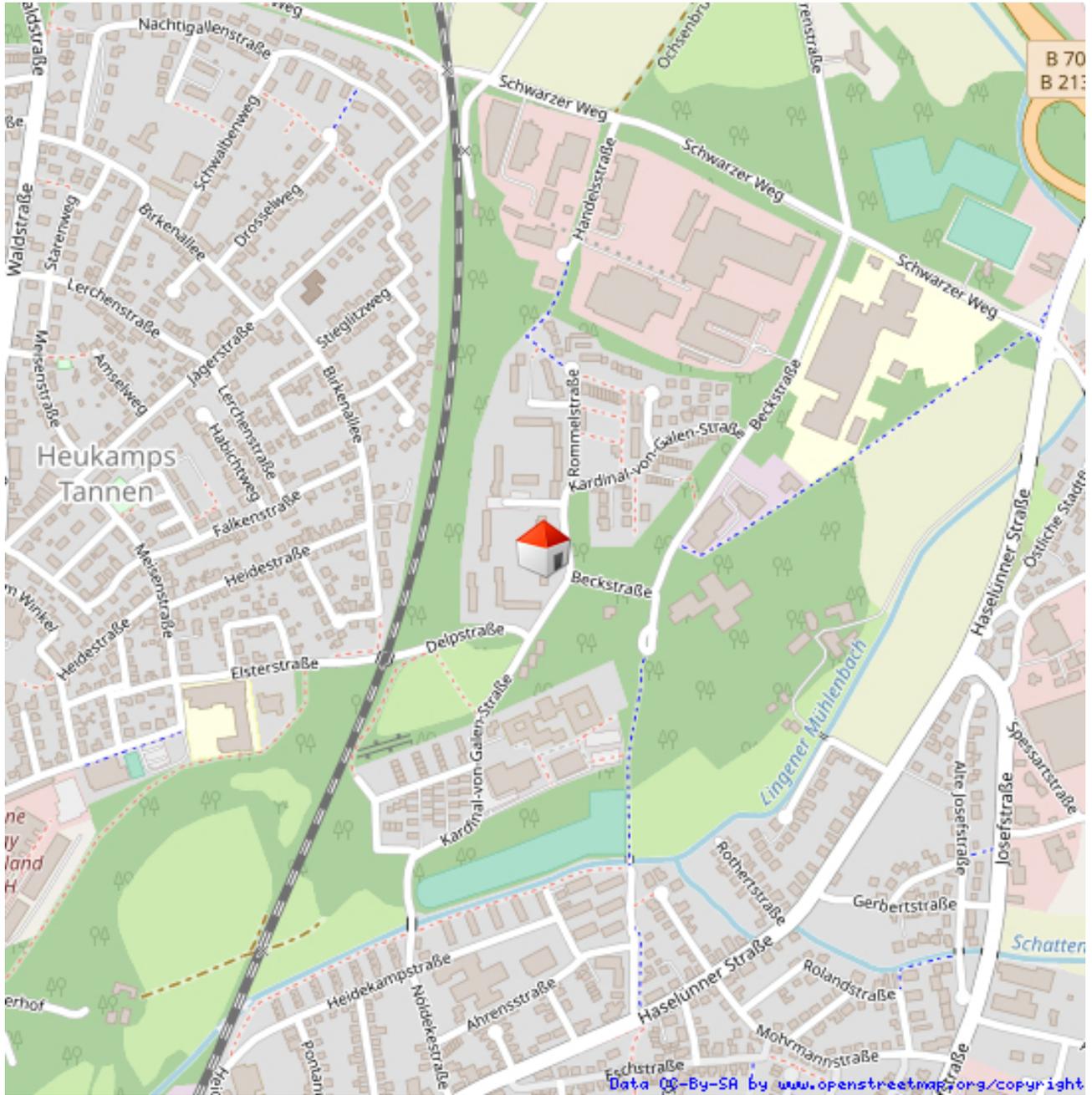
- Wohnen / Essen: 19,21 qm
- Küche: 6,70 qm
- Schlafen / Eltern: 14,19 qm
- Kind / Gäste / Büro: 11,00 qm
- Tageslichtbad: 3,46 qm
- Flur: 5,83 qm
- Abstellraum: 1,01 qm

Summe: 61,40 qm ./ 3% Putz = 59,56 qm

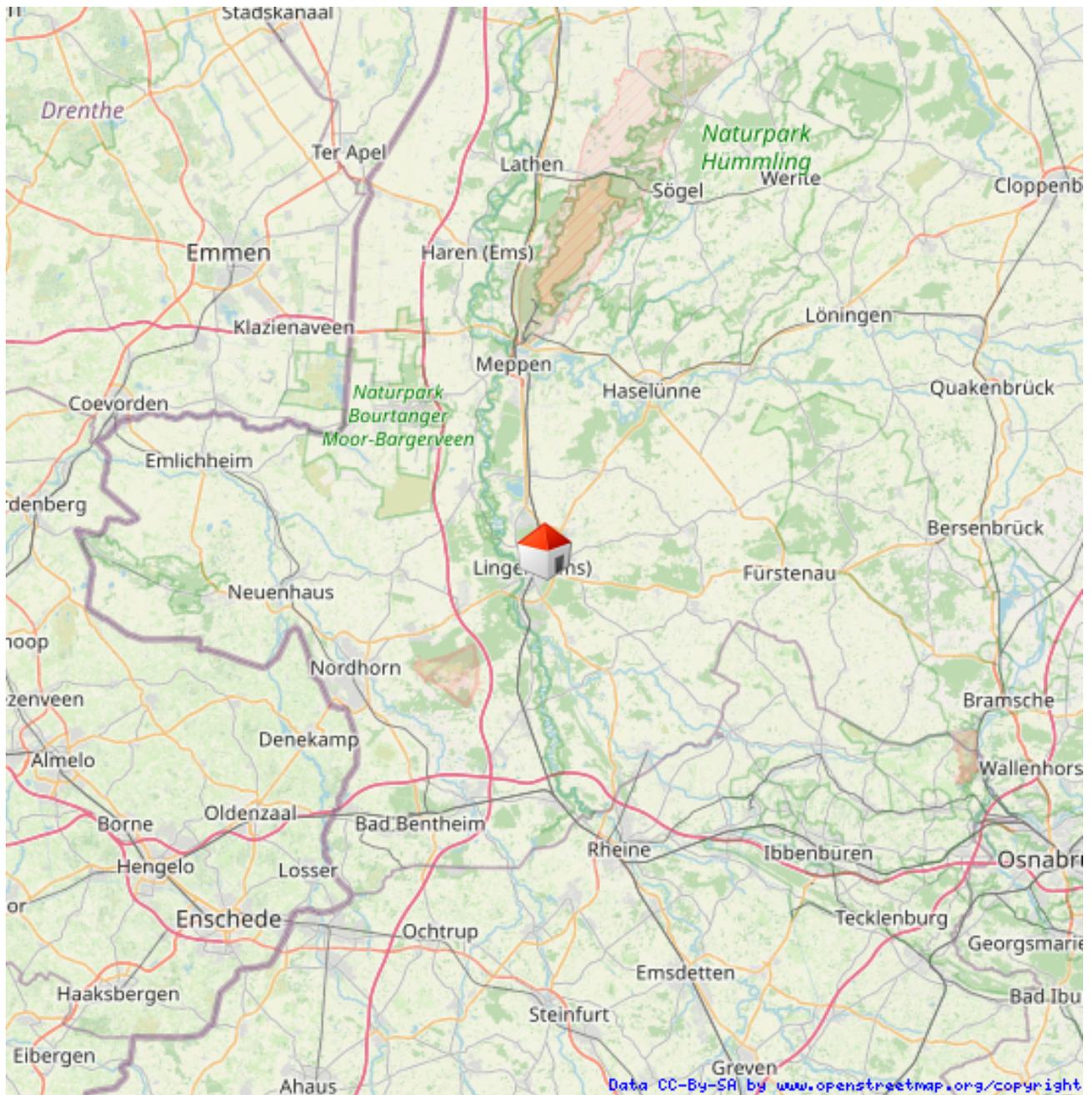
- Loggia: 2,24 qm (insgesamt 4,48 qm, angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche gesamt: 61,80 qm

Der Lageplan



Mikrolage



Makrolage

Energieausweis für Wohngebäude

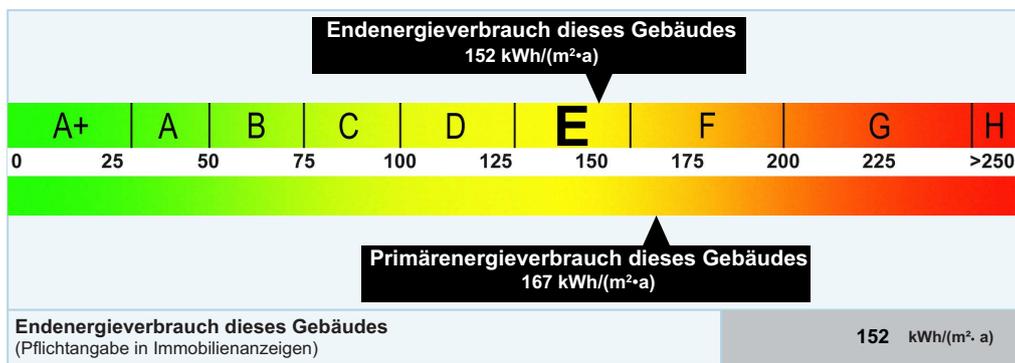
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

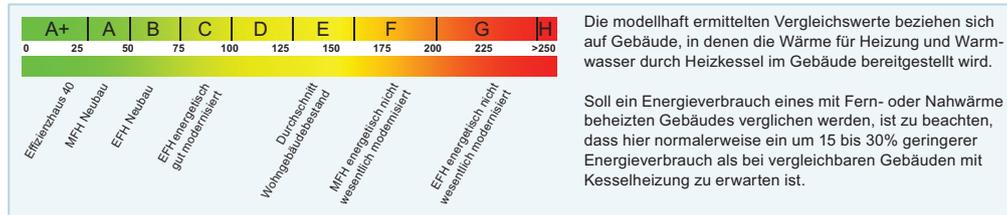
Registriernummer: NI-2019-002534817



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	217017	57105	159912	1,15
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	227829	56661	171168	1,14
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	281707	63930	217777	1,18
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) 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.

LG-NR. 228.632-6 Kardinal-von-Galen-Str. 22-26, 49809 Lingen

Seite 3

¹⁾EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Ihr Ansprechpartner



Herr Hong Pham
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: hong.pham@tiehen.eu
Web: 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.