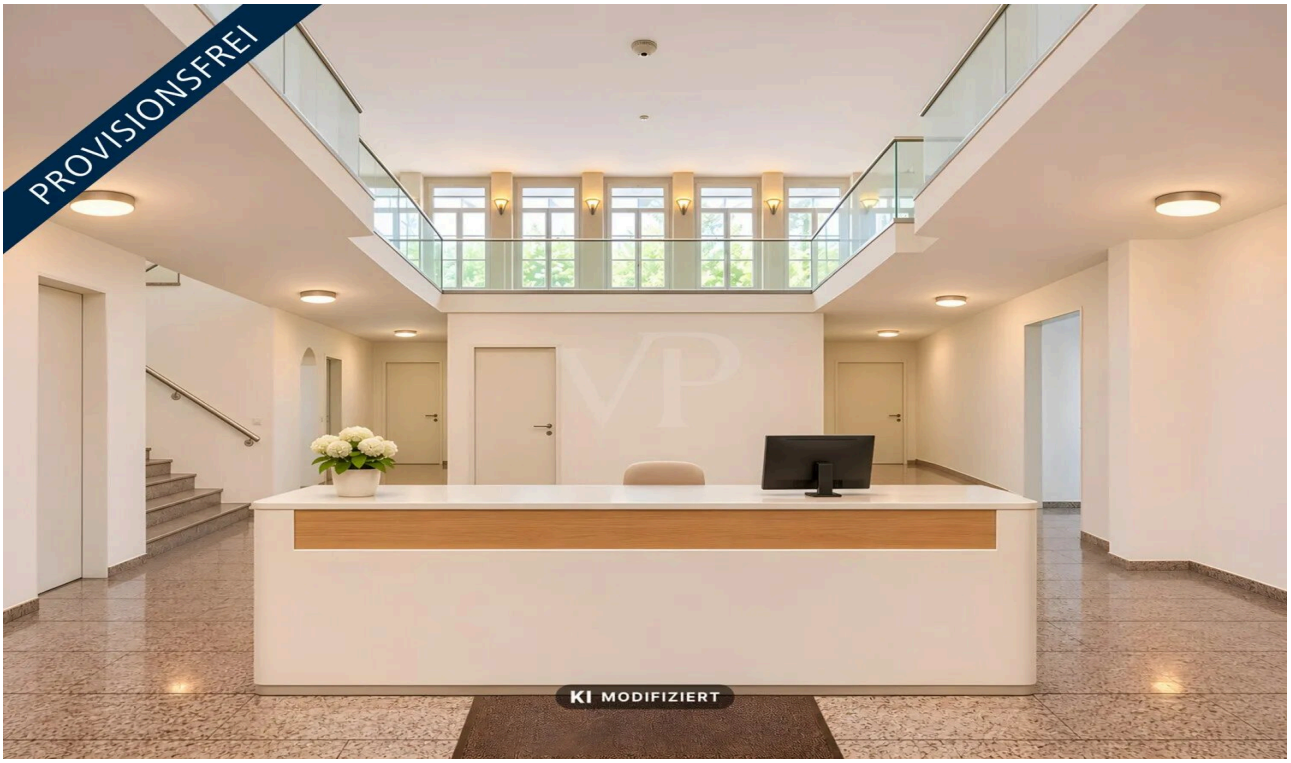
Lingen / Biene

# Praxisimmobilie mit Galerie und sechs Behandlungsräumen in Lingen-Biene

*Objektnummer: 25388006a*




KAUFPREIS: 585.000 EUR • ZIMMER: 19

Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25388006a |
| Zimmer | 19 |
| Baujahr | 2001 |
| Stellplatz | 6 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 585.000 EUR |
| Büro/Praxen | Praxis |
| Gesamtfläche | ca. 406 m² |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 329 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 329 m² |
| Bürofläche | ca. 329 m² |

Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

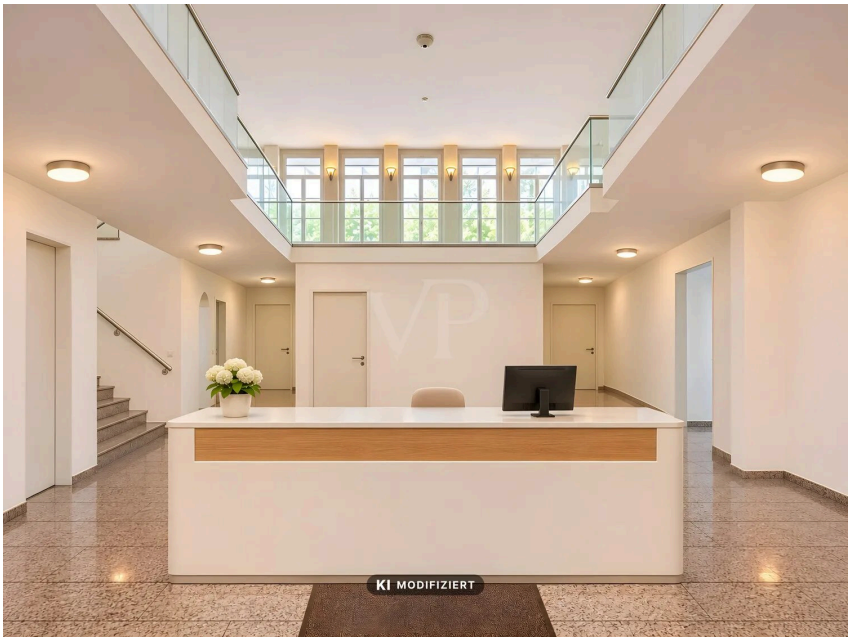
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 02.06.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 256 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

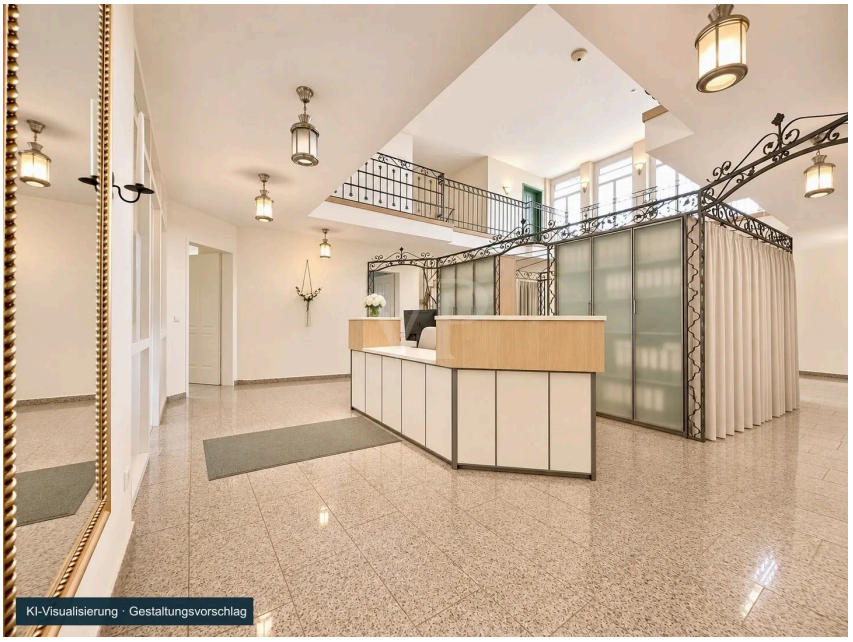
# Die Immobilie






Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Die Immobilie






Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Die Immobilie

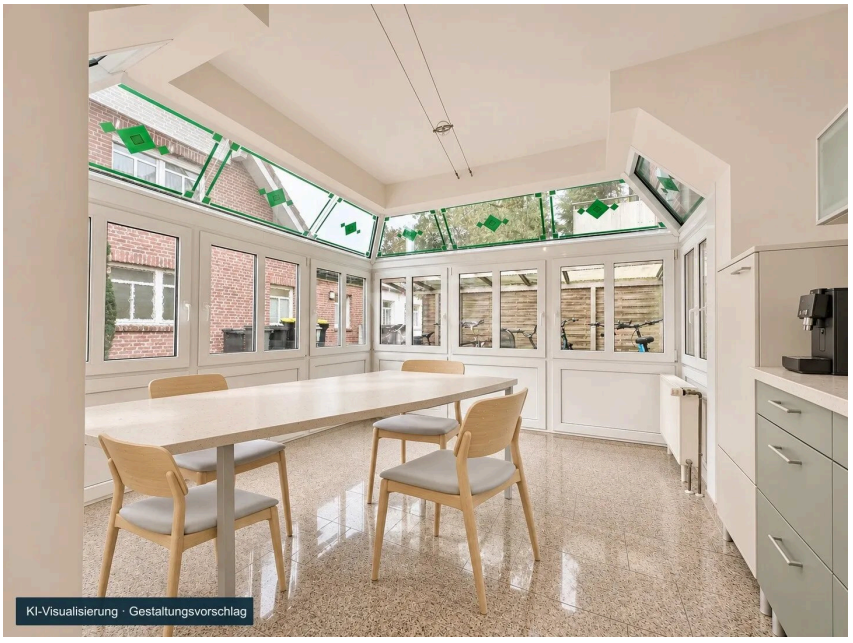





Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Die Immobilie



Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Die Immobilie






Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Ein erster Eindruck

Am Empfang öffnet sich der Blick bis zur Galerie im Obergeschoss. Durch die hohe Fensterfront fällt Tageslicht bis an den Tresen. Gleich neben dem Eingang liegen das Wartezimmer und ein separater Besprechungsraum. Wer in Lingen-Biene eine eigene Praxis plant, findet hier ein Haus, dessen Aufteilung bereits auf den Alltag mit Patienten ausgerichtet ist.

Im Erdgeschoss der ehemaligen Zahnarztpraxis gruppieren sich sechs Behandlungsräume um den zentralen Empfangs- und Abrechnungsbereich. Alle sechs liegen an der Außenfassade. Ein Raum erhält durch sein Glasdach zusätzliches Tageslicht. Hinzu kommen ein ehemaliger Prophylaxeraum, ein Patienten-WC und die früheren Räume für Sterilisation und Röntgen. Für eine hausärztliche, fachärztliche oder therapeutische Praxis lassen sich so unterschiedliche Abläufe planen. Welche Anpassungen sinnvoll sind, richtet sich nach Ihrem Fachgebiet und der vorgesehenen Ausstattung.

Von der Galerie im Obergeschoss erreichen Sie das Büro, drei frühere Laborräume sowie Aufenthalts- und Personalbereiche. Damit können Sie Verwaltung und vorbereitende Arbeiten räumlich vom Patientenbetrieb trennen. Zwei Sozialräume mit Küchenzeilen und zwei Umkleiden mit WC gehören zur Ausstattung des Hauses. Für die Mittagspause bietet die Dachterrasse Platz im Freien mit Blick in die Baumkronen. Eine weitere Terrasse ergänzt das Angebot.

Die Nutzfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt zusammen rund 329 m². Im Keller steht zusätzlicher Platz für Akten, Material und Technik zur Verfügung. Sechs Stellplätze befinden sich direkt am Gebäude, weitere öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Immobilie steht zum Verkauf. Eine Vermietung oder ein Mietkauf kommen nach individueller Abstimmung mit den Eigentümern in Betracht. Gern zeigen wir Ihnen bei einer Besichtigung, wie die Räume zusammenhängen und wo Ihr Praxiskonzept Platz finden kann.

Die Bilder im Exposé dienen der Veranschaulichung. In den Räumen befindet sich noch Inventar der ehemaligen Zahnarztpraxis, das auf den Bestandsfotos zu sehen ist. Einige Räume sind renovierungsbedürftig. Die als KI-Visualisierung gekennzeichneten Bilder zeigen, wie die Räume nach einer Modernisierung aussehen könnten.

Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Ausstattung und Details

- Galerie
- 2 Sozialräume mit Küchenzeile
- 2 Umkleiden mit WC
- Kunden-WC
- 6 Parkplätze am Gebäude
- öffentlicher Parkplatz
- Terrasse
- Dachterrasse
- Wartezimmer mit Bällebad
- Archiv/ Lagerräume im Keller
- Miete oder Mietkauf ggfs. möglich

Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Alles zum Standort

Im Nordwesten von Niedersachsen, angrenzend an die Niederlande, liegt die historische Kulturstadt Lingen im Landkreis Emsland. Das historische Stadtzentrum bietet vor allem Eigentumswohnungen in zum Teil liebevoll gepflegten mittelalterlichen Bürgerhäusern oder modernen Apartments. Hingegen der Großteil der rund 56.000 Einwohner lebt in den naturnahen Randbezirken in Einfamilienhäusern oder neu angelegten Wohngebieten.
Die Stadt Lingen sowie das gesamte Emsland profitiert von ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Die Bundesautobahnen A 31 und A 30 verbinden Lingen mit dem internationalen Fernstraßennetz.
Lingen blickt auf eine 1.000-jährige Stadtgeschichte zurück, die bis heute erlebbar bleibt: Besonders beliebt bei Einheimischen und Gästen ist der historisch geprägte Stadtkern. Zwischen den schmucken Giebeln mittelalterlicher Bürgerhäuser entfaltet sich das besondere Flair der traditionsreichen Stadt, die ihr Brauchtum durch wechselvolle Jahrhunderte hindurch bewahrt hat und bis heute noch unter anderem beim Kivelingsfest zelebriert. Das Volksfest wurde sogar in die UNESCO-Liste des nationalen deutschen Kulturerbes aufgenommen.
Ein sehr gut ausgebautes Gesundheits- und Bildungsangebot sowie eine vielfältige und engagierte Vereinslandschaft runden das Bild von Lingen ab.
Als wirtschaftliches Zentrum des Emslandes beherbergt Lingen einen lebendigen Branchenmix aus über 2.500 Gewerbebetrieben. All diese Vorzüge machen Lingen zu einem bevorzugten Standort für Wohn- und Geschäftsimmobilien.

Objektnummer: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# Sonstige Angaben

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: 25388006a - 49808 Lingen / Biene

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com