

Lingen

# Schönes Einfamilienhaus mit tollem Blick in die Natur in Lingen/ Schepsdorf - Erbpacht

Objektnummer: 24388008



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

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 546 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

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

Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Auf einen Blick

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Objektnummer  | 24388008                   |
| Wohnfläche    | ca. 152 m²                 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          |
| Zimmer        | 5                          |
| Schlafzimmer  | 4                          |
| Badezimmer    | 1                          |
| Baujahr       | 2001                       |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 3 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 429.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS             |
| Energieausweis gültig bis  | 18.03.2034      |
| Befuerung                  | Gas             |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch     | 107.70 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse | D                 |

Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

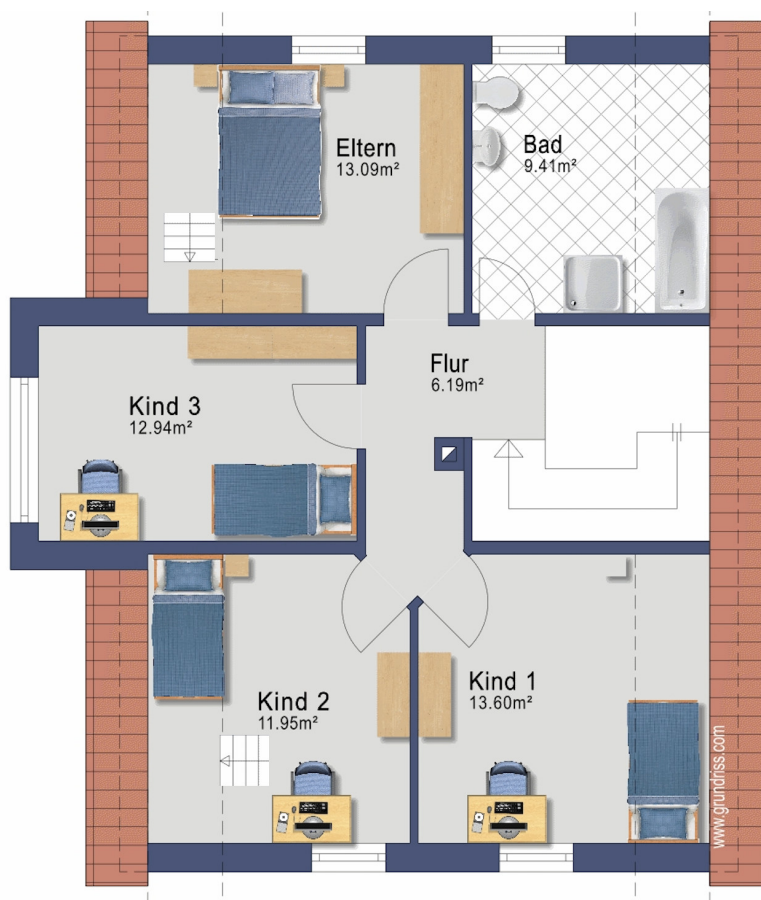
## Die Immobilie



Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## 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: 24388008 - 49808 Lingen

## Ein erster Eindruck

Dieses schöne Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Sie und Ihre Familie im beliebten Linger Stadtteil Schepsdorf. Die Immobilie wurde 2001 auf einem ca. 546 m<sup>2</sup> großen Erbbaurechts-Grundstück errichtet. Sie betreten die Immobilie wettergeschützt unter dem Carport durch den Haupteingang und gelangen so in den Eingangsbereich. Ebenso ist der Zugang zu der Immobilie hier durch HWR möglich, praktisch um z.B. Einkäufe trocken ins Haus zu bringen. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie entweder in den großzügigen und hellen Wohn-/ Essbereich mit offen gestalteter Küche oder in das Obergeschoss. Die Küche verfügt über einen Zugang zum HWR. Der Wohn-/ Essbereich führt Sie auf die Terrasse, hier genießen Sie die Zeit im Freien wetterunabhängig auf der überdachten Terrasse mit herrlichem Blick über den Garten in die freie Natur und auf einen Waldabschnitt direkt hinter dem Grundstück. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss bietet vier Zimmer, welche flexibel als Büro oder Schlafzimmer nutzbar sind. Zwei der vier Zimmer verfügen über einen Zugang zu einem eigenen, ausgebauten Raum im Dachgeschoss, welche zusätzlich sind und nicht zur Wohnfläche zählen. Das Tageslichtbad hält für Sie eine bodengleiche Dusche und eine Badewanne bereit. Im Außenbereich gibt es einen an den Carport angeschlossenen Geräteraum und ein Gartenhaus, mit viel Stauraum für allerlei Geräte und Werkzeug. Der funktionsfähige Brotbackofen im Garten lässt Sie jederzeit zum Hobbybäcker für Familie und Freunde werden. Erbpachtgeber ist die Katholische Kirchengemeinde St. Antonius Abt. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis zum 31.12.2099, ein Vorkaufsrecht durch den Erbbauberechtigten besteht. Der jährliche Erbbauzins beträgt ca. 2.083,56 €, reduziert sich jedoch bei Familien je nach Anzahl der Kinder.

Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- 2 Zimmer im OG mit Zugang zu einem eigenen, ausgebauten Raum im Dachgeschoss
- Photovoltaikanlage
- Wallbox
- überdachte Terrasse
- funktionsfähiger Brotbackofen im Garten

Objektnummer: 24388008 - 49808 Lingen

## 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: 24388008 - 49808 Lingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24388008 - 49808 Lingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Hagemann

---

Castellstraße 6 Emsland  
E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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