

**Niederlangen**

# OFFENES BIETERVERFAHREN Wohnen. Vermieten. Investieren. – Ihre exklusive Wohnanlage

**Objektnummer: 25388013**



**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 486,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 12.449 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen**

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

Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25388013	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 486,5 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	4		
Baujahr	2004	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	60.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.06.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstelleninhaber

### Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

Immer up-to-date über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com) <https://vonpoll.io/bewerten>



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie verbindet großzügiges, hochwertiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Menschen, die ein Zuhause mit viel Platz, Komfort und Privatsphäre suchen und gleichzeitig die Option schätzen, zusätzliche Einheiten flexibel zu nutzen.

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines privaten Bieterverfahrens. Der angegebene Angebotspreis von 1 € ist rein symbolisch und stellt keinen Kaufpreis dar. Der Verkäufer behält sich ausdrücklich vor, jedem Gebot zuzustimmen oder es abzulehnen.

Ein Höchstgebot führt nicht automatisch zum Verkauf der Immobilie – der Zuschlag bleibt allein dem Eigentümer vorbehalten.

Das Anwesen wurde im Jahr 2004 errichtet und im Jahr 2024 umfassend modernisiert und energetisch saniert. In diesem Zuge wurden unter anderem eine Photovoltaikanlage mit ca. 29 kWp Leistung und 16 kWh Stromspeicher (2024) sowie eine Wallbox im Jahr 2025 fest installiert.

Das Objekt besteht aus einem Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Grundbüchern und zwei eigenen Hausnummern sowie zusätzlichen Gebäuden und Flächen. Zum Anwesen gehören außerdem eine Bürofläche, eine Halle, vier Garagen, ca. zehn Stellplätze, zwei XXL-Carports, ein großzügiger Kinderspielplatz sowie ein weiteres, separates Grundstück.

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre außergewöhnliche Vielseitigkeit. Die großzügige Hauptwohnung im Obergeschoss bietet ein sehr hohes Maß an Wohnkomfort und Wohnqualität. Sie verfügt über drei Kinderzimmer mit hochwertigen, neuen Einbauschränken, ein Elternschlafzimmer mit zwei separaten Ankleidezimmern, ein großzügiges Wellnessbad, eine Gästetoilette, einen

Hauswirtschaftsraum sowie einen Abstellraum mit maßgefertigten Einbauschränken.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch einen Wintergarten sowie einen Sommergarten ergänzt. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Garten sowie eine wunderschöne Aussicht. Hochwertige, luxuriöse Einbauschränke unterstreichen den besonderen Anspruch dieser Einheit.

Die luxuriöse Landhausküche im Obergeschoss lässt keine Wünsche offen. Neben der hochwertigen Grundausstattung verfügt sie unter anderem über einen Dampfgarer sowie eine integrierte Kaffeemaschine und bietet damit alles, was das Herz anspruchsvoller Hobbyköche begehrt.

Das Erdgeschoss bietet spannende und äußerst flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein Teil der Fläche wurde als großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung gestaltet. Diese Einheit entstand durch das Schließen einer Tür innerhalb der ursprünglichen Erdgeschosswohnung und verfügt über einen eigenen Eingang, eine hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2024 sowie großzügige Wohnräume. Eine Nutzung als Ferienwohnung ist hier bereits genehmigt.

Ein weiterer Bereich im Erdgeschoss besteht aus zwei Büroräumen, einer Küche, einer Toilette, einem separaten Eingang sowie dem direkten Zugang zu einer Doppelgarage.

Die zusätzlich abgetrennte Fläche der ursprünglichen Erdgeschosswohnung umfasst drei Räume, eine Toilette, einen Abstellraum, einen direkten Gartenzugang sowie einen überdachten Freisitz. Ergänzt wird diese Einheit durch eine hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2024 mit zahlreichen Besonderheiten und sehr viel Stauraum sowie einen direkten Zugang zu einer weiteren Doppelgarage. Auch diese Einheit verfügt über einen eigenen Eingang.

Für beide Erdgeschossbereiche liegen bereits konkrete Planungen vor, diese durch kleinere Umbaumaßnahmen in weitere Ferienwohnungen umzuwandeln. Die entsprechenden Grundrissplanungen sind vorhanden, die Einbauküchen bereits eingebaut. Die finale Umsetzung bleibt dem neuen Eigentümer und dessen

individuellen Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen überlassen.

Alternativ besteht jederzeit die Möglichkeit, die Erdgeschossflächen durch Öffnung der Verbindung wieder zu einer großzügigen Einzelwohnung mit über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusammenzulegen und die separaten Büroräume weiterhin als Büro, Homeoffice oder beispielsweise Kosmetikstudio zu nutzen. Da auf dem Anwesen bereits ein Gewerbebetrieb geführt wurde, ist eine gewerbliche Nutzung trotz Lage im Außenbereich grundsätzlich möglich – eine seltene Besonderheit.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Gasheizungen und wird zusätzlich durch Solarenergie unterstützt. Durch die erfolgten energetischen Maßnahmen erreicht das Objekt die Energieeffizienzklasse B, sodass kein energetischer Sanierungsbedarf besteht.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang sowie eine hochwertige Einbauküche, was sowohl Privatsphäre als auch flexible Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet. Das Anwesen eignet sich ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermietung.

Effizient & nachhaltig – Technik, die überzeugt

- ca. 250 m<sup>2</sup> OG-Wohnung
- Erdgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (gestaltete 2,5-Zimmer-Wohnung mit genehmigter Nutzung als Ferienwohnung sowie weitere Wohn-, Büro- oder Feriennutzungsoptionen)
- attraktive Mieteinnahmen möglich (u. a. Ferienvermietung oder dauerhafte Vermietung – je nach Nutzungskonzept)
- Zusätzlich zum Hausgrundstück - ca. 7.521 m<sup>2</sup> Grünfläche im Außenbereich, bis 2029 als Ackerfläche um änderbar
- elektrische, programmierbare Rollläden im OG, elektrische im EG
- Einbaumöbel (2013 & 2024)
- zweiter Balkon im OG möglich
- Kinderspielplatz mit Spielhaus, Schaukel, Wippe, Seilbahn und überdachtem Sandkasten
- Glasfaseranschluss

- Lastenaufzug im Hauswirtschaftsraum des OG
- Photovoltaikanlage ca. 29 kWp (2024) mit 16 kWh Stromspeicher
- Solarthermie
- Wallbox 11 kW (2025)
- teilweise Fußbodenheizung im Obergeschoss
- Kaminofen im Wohnzimmer OG
- Pelletofen im Wohnzimmer EG
- TV- und LAN-Anschlüsse in allen Räumen
- eigene Gasbrennwerttherme für die OG-Wohnung
- separate Gasbrennwerttherme für die Erdgeschossflächen
- Strom- und Wasserversorgung für EG und OG getrennt (weitere Unterteilung möglich)
- 3-Kammer-System (keine Abwasser- oder Niederschlagskosten)
- eigener Brunnen für die Gartenbewässerung
- Außenstromanschlüsse an der Straße
- Gewerbehalle ca. 120 m<sup>2</sup>, beheizbar (erweiterbar um weitere ca. 100 m<sup>2</sup>), mit Rolltor, Toilette sowie Strom- und LAN-Anschlüssen (vermietbar)
- Remise/ Carport mit LAN-Anschluss und Wallbox
- Obstbäume im Garten
- jede Einheit mit eigenem Eingang möglich
- jede Einheit mit hochwertiger Einbauküche
- Einbauküche OG
- Einbauküche EG – Einheit 1 (2024) mit integrierter Waschmaschine
- Einbauküche EG – Einheit 2
- Einbauküche EG – Einheit 3 (2024)

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung und eignet sich besonders gut für Familien mit Kindern. Ein Kindergarten sowie die Grundschule sind in ca. zwei Minuten erreichbar. Direkt vor dem Haus verläuft ein ausgebauter Radweg, der eine sichere und komfortable Verbindung bis zur Schule ermöglicht – ideal für Kinder und Eltern gleichermaßen.

Weiterführende Schulen befinden sich im Nachbarort und sind gut erreichbar. Auch Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen dort zur Verfügung und sorgen für eine gute Grundversorgung.

Die Umgebung bietet viel Platz, Natur und Ruhe und schafft damit ein angenehmes Wohnumfeld für Familien. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an umliegende Orte und Städte gut, sodass sich Alltag, Beruf und Familie problemlos miteinander verbinden lassen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine familienfreundliche Infrastruktur, kurze Wege für Kinder sowie ein sicheres und naturnahes Umfeld – ideal für langfristiges Wohnen und Aufwachsen.

#### Rechtliche Hinweise & Verkaufsmodalitäten

Der Verkauf der Immobilie erfolgt im Rahmen eines privaten Bieterverfahrens. Der angegebene Angebotspreis von 1 € dient ausschließlich als Platzhalter und stellt keinen tatsächlichen Kaufpreis dar. Der Verkäufer behält sich ausdrücklich vor, jedes eingehende Gebot anzunehmen oder abzulehnen. Ein Höchstgebot begründet keinen Anspruch auf den Erwerb der Immobilie; die Entscheidung über den Zuschlag liegt allein beim Verkäufer.

Die Immobilie wird derzeit ausschließlich privat durch die Verkäufer genutzt und wird bei Übergabe vollständig mieterfrei übergeben.

Die Beschreibung der Immobilie sowie Hinweise zu möglichen Nutzungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten erfolgen ohne rechtsverbindliche Zusicherung. Aufgrund der vielfältigen Ausprägungs- und Nutzungsmöglichkeiten übernehmen die Verkäufer keine Garantie oder Zusage hinsichtlich der Zulässigkeit, Umsetzbarkeit oder zukünftigen Genehmigungsfähigkeit von vom Käufer angedachten oder gewünschten Nutzungen, Konzepten oder Eigenschaften.

Das Objekt wird im gegenwärtigen Zustand verkauft, wie es besichtigt wurde („gekauft wie gesehen“). Etwaige Nutzungsänderungen, bauliche Anpassungen oder weitergehende Konzepte obliegen ausschließlich dem Erwerber und sind von diesem eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. herbeizuführen.

Die Verkäufer sind grundsätzlich offen dafür, ausgewähltes, überwiegend aus den Jahren 2024/2025 stammendes Mobiliar im Rahmen des Verkaufs mit zu veräußern. Eine Übernahme von Mobiliar ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstands und erfolgt ausschließlich nach gesonderter Vereinbarung. Art, Umfang und Vergütung eines möglichen Möbelkaufs sind individuell im Rahmen des Bieterverfahrens zu verhandeln und begründen keinen Anspruch.

**Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Ausstattung und Details

- ca. 250 m<sup>2</sup> OG-Wohnung
- Erdgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (gestaltete 2,5-Zimmer-Wohnung mit genehmigter Nutzung als Ferienwohnung sowie weitere Wohn- und Büroflächen)
- attraktive Mieteinnahmen möglich (u.a. Vermietung als Ferienwohnung - hochfrequentierte Gewerke in naher Umgebung - oder dauerhafte Vermietung an diese möglich)
- ca. 7.521 m<sup>2</sup> Grünfläche im Außenbereich bis 2029 als Ackerfläche umänderbar
- elektrische, programmierbare Rolläden
- Einbaumöbel (2013 & 2024)
- zweiter Balkon im OG möglich
- Kinderspielplatz mit Spielhaus, Schaukel, Wippe, Seilbahn, überdachtem Sandkasten
- Glasfaseranschluss
- Steckdosen mit Kindersicherung
- Lastenaufzug im HWR des 1. OG
- PV-Anlage ca. 29 kWh Peak (2024), Speicher 16 kWh
- Solarthermie
- Wallbox 11 kW (2025)
- teilw. Fußbodenheizung im OG
- Ofen im Wohnzimmer OG
- Pelletofen im Wohnzimmer EG
- TV- und LAN-Anschlüsse in allen Räumen
- eigene Gasbrennwerttherme für OG-Wohnung
- separate Gasbrennwerttherme für das Erdgeschoss
- Strom, Wasser für EG und OG getrennt (weitere Unterteilung für das Erdgeschoss)

- 3-Kammer-System (Sie haben keine Abwasser- oder Niederschlagskosten)
- eigener Brunnen für Gartenbewässerung
- Außenstromanschlüsse an der Straße
- Gewerbehalle ca. 150 m<sup>2</sup> (erweiterbar um weitere ca. 100 m<sup>2</sup>), beheizbar, mit Rolltor, Toilette, Strom- und LAN-Anschlüssen (vermietbar)
- Remise (2012) mit LAN-Anschluss
- genehmigte Mistplatte (nutzbar anstatt einer Biomülltonne)
- Obstbäume im Garten
- jede Einheit mit eigenem Eingang möglich
- jede Einheit hochwertige EBK
- OG EBK 2016
- Erdgeschoss 3 x EBK (2 x 2024, 1 x 2025)

**Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Alles zum Standort

Zwischen weiten Feldern, idyllischen Wäldern und charmanten Wasserläufen liegt eine Region, die Ruhe, Naturverbundenheit und Erholung in besonderer Weise vereint. Abseits des städtischen Trubels finden Besucher hier einen Ort, an dem die Zeit langsamer zu laufen scheint und sich ländliche Gelassenheit mit einem Hauch von Entdeckergeist verbindet.

Wer gerne aktiv ist, kann die Umgebung auf gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen erkunden. Dabei wechseln sich sanfte Hügellandschaften mit naturbelassenen Wiesen und kleinen Seen ab – ideal für Ausflüge in die Natur oder entspannte Spaziergänge. Auch kulturell Interessierte kommen auf ihre Kosten: In der näheren Umgebung warten geschichtsträchtige Orte, regionale Besonderheiten und liebevoll gepflegte Traditionen darauf, entdeckt zu werden – ganz ohne große Menschenmengen.

Ebenso finden Familien hier ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten und -aktivitäten in der Natur und im Umland.

Die perfekte Abwechslung für aktive Gäste und Erholungssuchende gleichermaßen. Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung überraschend komfortabel. Überregional gut angebundene Straßen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aus verschiedenen Richtungen. Auch größere Städte und wirtschaftliche Zentren sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, was den Aufenthalt sowohl für Tagesausflügler als auch für längere Aufenthalte attraktiv macht.

Diese Region bietet die perfekte Balance zwischen Erholung und Erreichbarkeit – ein echter Geheimtipp für alle, die dem Alltag entfliehen und gleichzeitig flexibel bleiben möchten.

Wer auf der Suche nach einem Ort ist, an dem Entschleunigung und Erreichbarkeit keine Gegensätze sind, wird hier fündig. Die Region vereint naturnahe Lebensqualität mit praktischer Infrastruktur – ideal für Wochenendtrips,

Kurzurlaube oder längere Auszeiten.

**Objektnummer: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## 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)