

Lähden / Holte

# Zukunftsfähig wohnen: Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26388029



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 982 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte**

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

Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26388029	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1984		
Stellplatz	1 x Carport, 6 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>139.86 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1984</b>

Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Holger Klages  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftstelleninhaber

### 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: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Die Immobilie



**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: 26388029 - 49774 Löhden / Holte

## Die Immobilie



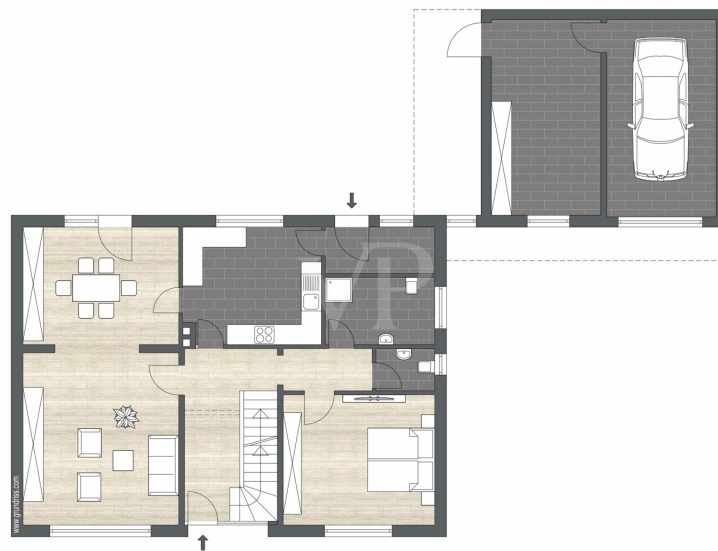
Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Die Immobilie

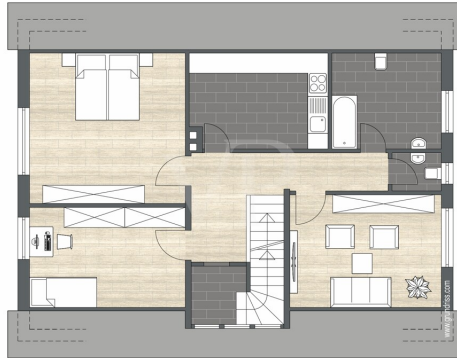


Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26388029 - 49774 Lähden / Holte**

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus aus 1984 im Raum Lähden Holte/Lastrup präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 982 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 171 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohneinheiten. Das Erdgeschoss umfasst etwa 96 m<sup>2</sup>, während das Obergeschoss ca. 75 m<sup>2</sup> bietet und dank separater Wohnung komplett abgeschlossen ist – aktuell ist diese Einheit vermietet. Beide Wohnungen sind über einen gemeinsamen Eingangsbereich zugänglich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung: Ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein separates Esszimmer mit Kamin für gemütliche Abende sowie eine Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Das modernisierte Tageslichtbad im Erdgeschoss ist sowohl mit Badewanne als auch mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und überzeugt durch seinen zeitgemäßen Zustand. Zusätzlich bietet ein Abstellraum praktische Staufläche.

Die Obergeschosswohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> ist aktuell vermietet und über den gemeinsamen Eingangsbereich zu erreichen. Sie bietet ein großes Schlafzimmer, ein zusätzliches Büro oder Gästezimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein weiteres Badewannen-Tageslichtbad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein separates WC. Die Wohnräume sind jeweils durchdacht geschnitten, sodass für verschiedene Bedürfnisse ausreichend Platz geboten wird. Die Einnahmen der Vermietung ermöglichen eine überschaubare Gestaltung der laufenden Kosten.

Technisch ist das Haus zeitgemäß ausgestattet: Eine Photovoltaikanlage mit ca. 10,5 kWh Leistung sowie passender Stromspeicher sorgen für geringe Stromkosten. Jede Wohneinheit verfügt über separate Strom-, Wasser- und Gasanschlüsse, was eine klare Kostentrennung ermöglicht. Zwei moderne Gaszentralheizungen (Installation ca. 2013) in Kombination mit Fußbodenheizung sorgen zuverlässig für angenehme Wärme in beiden Wohnungen. Besonders hervorzuheben ist die Ausstattung mit modernen Kunststofffenstern mit 3-fach-Isolierverglasung aus dem Jahr 2024, die für hervorragende Energieeffizienz sorgen. Elektrische Rollläden sind teilweise installiert und bieten zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Plus sind die elektrisch bedienbaren Rollläden in Teilbereichen und der schnelle Glasfaseranschluss.

Der voll unterkellerte Bereich des Hauses bietet viel Stauraum und zusätzlichen Platz für Hobbys und Vorräte.

**Außen überzeugt das Anwesen mit zwei Garagen, einem Carport sowie einem weiteren Stellplatz.**

**Für entspannte Stunden im Freien steht eine überdachte Terrasse zur Verfügung. Der weitläufige Gartenbereich bietet eine große Rasenfläche und zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung nach Ihren eigenen Vorstellungen.**

**Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte**

## **Ausstattung und Details**

- Zweifamilienhaus
- ca. 96 m<sup>2</sup> Erdgeschoss-Wohneinheit
- ca. 75m<sup>2</sup> Obergeschoss-Wohneinheit
- gemeinsamer Eingangsbereiche
- Tageslichtbad EG mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad OG mit Badewanne
- teilw. Fußbodenheizung
- dreifachverglaste Fenster (2024)
- ca. 10,5 kWh Peak Photovoltaikanlage mit Speicher
- 2 separate Gasheizungen (2013)
- separater Strom-, Wasser- und Gasanschluss für jede Wohneinheit
- Einbauküche in EG und OG
- elektrische Rollläden
- überdachte Terrasse
- Vollkeller
- Glasfaseranschluss
- zwei Garagen, ein Carport

**Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte**

## **Alles zum Standort**

Lähden/ Holte-Lastrup im Landkreis Emsland besticht durch seine ländliche Idylle und familienfreundliche Atmosphäre, die von einer ausgewogenen Altersstruktur und einem hohen Anteil an großzügigen Eigenheimen geprägt ist. Diese Gemeinde vereint naturnahes Wohnen mit einer sicheren und ruhigen Umgebung, die insbesondere Familien ein behagliches Zuhause bietet. Die solide Infrastruktur und die gute regionale Anbindung schaffen eine ideale Basis für ein harmonisches Familienleben, das von Stabilität und nachhaltiger Wertentwicklung getragen wird.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einem vielfältigen Freizeitangebot, das Kinder und Eltern gleichermaßen anspricht. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, während nahegelegene Parks wie die Saßlage zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken einladen. Sportliche Aktivitäten werden durch verschiedene Sportanlagen in fußläufiger Entfernung ergänzt, die Raum für Bewegung und Gemeinschaft bieten. Für den täglichen Bedarf befinden sich gut sortierte Supermärkte in angenehmer Nähe, sodass Einkäufe unkompliziert und zeitsparend erledigt werden können. Die Grundschulen und Kindergärten sind zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für die Kleinen sicher und stressfrei gestaltet. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Arztpraxen und Apotheken eine umfassende medizinische Versorgung, die gerade für Familien von großer Bedeutung ist.

Die ausgezeichnete Busanbindung, nur zwei Gehminuten entfernt, ermöglicht eine flexible Mobilität innerhalb der Region und erleichtert den Zugang zu weiterführenden Schulen und Fachärzten in den umliegenden Mittelzentren. So verbindet Lähden naturnahe Lebensqualität mit praktischer Erreichbarkeit und schafft damit einen idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine gesunde Entwicklung ihrer Kinder legen.

Insgesamt präsentiert sich Lähden als ein Ort, an dem Familien in einer harmonischen und sicheren Umgebung aufwachsen können – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit vielfältigen Möglichkeiten für Bildung, Erholung und ein erfülltes Miteinander.

**Objektnummer: 26388029 - 49774 Lähden / Holte**

## 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 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: 26388029 - 49774 Lähden / Holte**

## **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)**