

Lingen

## Frisch modernisiert. Familiär gelegen. Bereit für neue Geschichten. - Leben in Lingen/ Gauerbach

Objektnummer: 25388017



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 673 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

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

Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25388017                  |
| Wohnfläche   | ca. 162,61 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1978                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 369.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 123.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1978           |



Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie

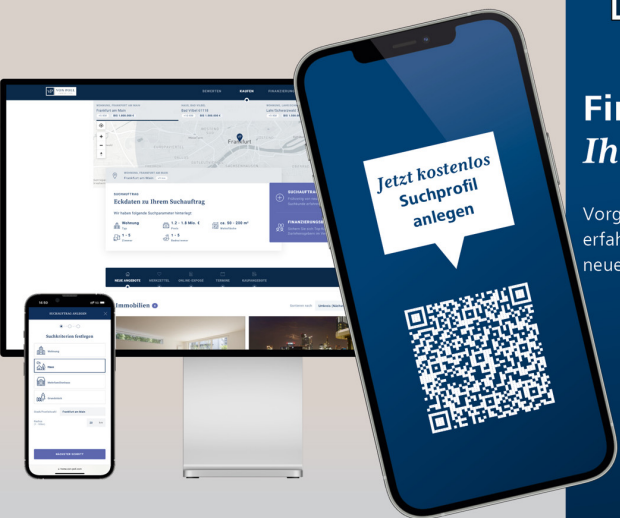




Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## 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: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie



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: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Die Immobilie



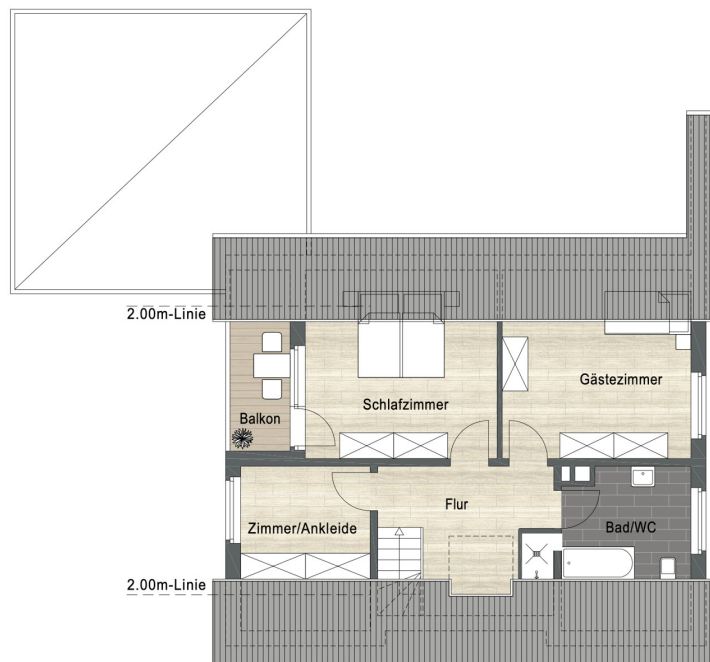


Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Grundrisse



Erdgeschoss



### Obergeschoss

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: 25388017 - 49811 Lingen

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause: Dieses geschmackvoll modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 vereint großzügigen Wohnkomfort auf ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zeitgemäßer Ausstattung und liegt auf einem ca. 673 m<sup>2</sup> großen Grundstück in gefragter, familienfreundlicher Umgebung - Kindergarten und Grundschule befinden sich hier in unmittelbarer Umgebung.

Die Immobilie wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Im Zuge dessen wurde auch die Elektrik erneuert und neue Leitungen verlegt.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und eine gehobene Ausstattungsqualität legen. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für Familienmitglieder, Gäste oder als Homeoffice-Bereich. Besonders hervorzuheben ist eines der Schlafzimmer mit eigenem Zugang zu einem Balkon – perfekt, um den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen.

Der Wohnbereich zeichnet sich durch große Fensterflächen aus, die den Raum mit viel Licht durchfluten. Hier bietet sich Platz für geselliges Beisammensein wie auch gemütliche Stunden im privaten Rahmen. Die offene Verbindung zur hochwertigen Einbauküche im Landhausstil – ebenfalls neu aus dem Jahr 2024 – schafft eine einladende Atmosphäre und punktet durch Funktionalität und Charme. Ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum machen das Kochen und gemeinsame Essen zum Vergnügen.

Das Tageslichtbad wurde 2024 vollständig erneuert und mit einer bodengleichen Dusche sowie einer komfortablen Badewanne ausgestattet.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein Keller, der neben praktischen Stauflächen auch eine weiteres Highlight bereithält: eine eigene Bar – beste Voraussetzungen für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit Freunden und Familie. Der Keller ist sowohl vom Hausinneren als auch bequem von der Doppelgarage aus zugänglich. Die großzügige Garage bietet Stellfläche für zwei Fahrzeuge und ermöglicht einen wettergeschützten Zugang zum Haus, was praktische Wege ermöglicht und für zusätzlichen Komfort sorgt.

Dieses Einfamilienhaus ist nach der Renovierung sofort bezugsbereit und bietet eine



ideale Basis für komfortables Wohnen in familienfreundlicher Umgebung.

Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Ausstattung und Details

- renoviert 2024
- hochwertige Einbauküche im Landhausstil (2024)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne (2024)
- neue Linoleum-Fußböden (2024)
- neue Elektrik (2024)
- neue Leitungen (2024)
- Wände neu verputzt (2024)
- Schlafzimmer mit Balkon
- Keller mit Bar
- große Fenster
- Garten in Süd-West Ausrichtung
- Garage mit Platz für zwei Autos
- Kellerzugang aus dem Haus und aus der Garage

Objektnummer: 25388017 - 49811 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 Geschäftsimmobilen.



Objektnummer: 25388017 - 49811 Lingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25388017 - 49811 Lingen

## 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)