

Lingen (Ems)

# Naturnah. Großzügig. Vielseitig. – Ihr neues Zuhause am Telgenkampsee

Objektnummer: 25388026



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

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

Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25388026                  |
| Wohnfläche   | ca. 219 m²                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1968                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 229.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 250.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.05.2030     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997           |



Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Die Immobilie



Holger Klages  
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: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Die Immobilie



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt kostenlos Suchprofil anlegen". Behind it are a tablet and a desktop monitor, both showing the company's website. The website displays a map and search results. The background is a solid blue color.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Die Immobilie





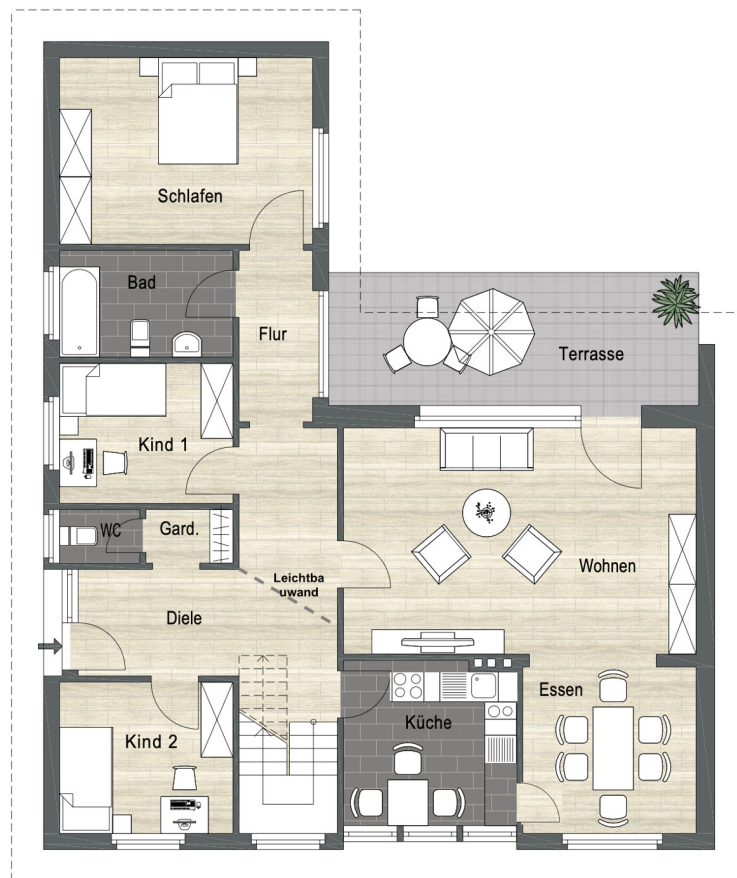
Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## 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: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus steht auf einem ca. 638 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 219 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Interessenten, die Wert auf großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung legen. Das im Jahr 1968 fertiggestellte Objekt verfügt über sieben Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, sowie zwei gepflegte Tageslichtbäder und zahlreiche Ausstattungsdetails, die den täglichen Wohnkomfort unterstreichen.

Die unmittelbare Nähe zum Telgenkampsee sorgt für eine attraktive Lage, die insbesondere Naturliebhaber und Ruhesuchende ansprechen wird. Vom Grundstück und insbesondere von der überdachten Terrasse aus eröffnet sich ein freier Blick ins Grüne. Die Terrasse fungiert dabei als geschützter Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, unabhängig von Witterungseinflüssen.

Im Inneren des Hauses überzeugt der Grundriss durch eine klare Strukturierung. Die Räume sind auf zwei Wohnebenen verteilt, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Im Erdgeschoss erwarten Sie das großzügige Wohnzimmer, eine funktionale Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene mehrere Schlafzimmer, sodass ein ebenerdiges Wohnen problemlos realisierbar ist. Das Obergeschoss bietet zusätzliche Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie eine Küche und ein weiteres Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Besonders hervorzuheben ist das Kaminzimmer im Obergeschoss, das gerade in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Die Möglichkeit, das Haus in zwei Wohneinheiten aufzuteilen, eröffnet zusätzliche Perspektiven – etwa für Generationenwohnen oder eine teilweise Vermietung. Die Immobilie verfügt über eine Tiefgarage, die sichere und wettergeschützte Stellplätze bietet.

Derzeit ist die Wohnung im Obergeschoss vermietet.

Das Haus weist insgesamt einen renovierungsbedürftigen Zustand auf. Damit bietet es Käufern die Gelegenheit, individuelle Wohnwünsche und Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen. Die Basis hierfür bildet die solide Bausubstanz sowie die gelungene Raumaufteilung.

Der Außenbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusammengefasst handelt es sich bei dieser Immobilie um ein großzügiges, naturnah gelegenes Einfamilienhaus mit flexiblem Raumangebot, das sich sowohl als Einzelwohnsitz als auch für zwei Parteien eignet. Die Kombination aus naturnaher Lage, großer Wohnfläche und individueller Gestaltungsmöglichkeit macht dieses Haus zu einer überaus interessanten Option. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von ca. 39 Jahren und einem Erbpachtzins von ca. 300,23 € pro Quartal.

Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Ausstattung und Details

- unmittelbare Nähe zum Telgenkampsee
- Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Tageslichtbad EG mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad OG mit Dusche und Badewanne
- Tiefgarage
- überdachte Terrasse
- Kaminzimmer im OG
- 2 Wohneinheiten möglich
- ebenerdiges Wohnen möglich
- OG-Wohnung vermietet
- Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## 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: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 250.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## 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)