

Lingen

# Wohnen mit Freiraum – gepflegte Doppelhaushälfte mit Westausrichtung

Objektnummer: 26388024



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 244 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen**

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

Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26388024	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1990		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	134.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 26388024 - 49809 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)

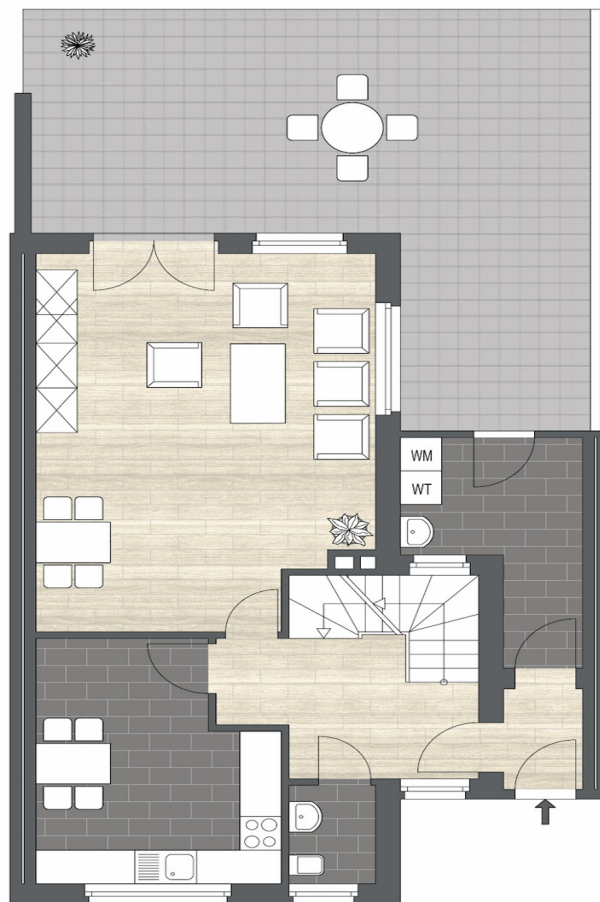
Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen

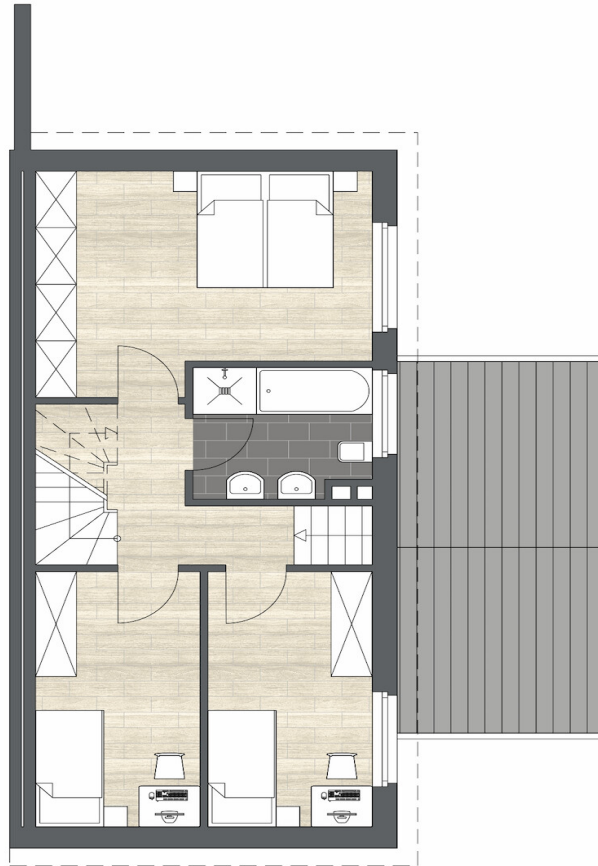
## Die Immobilie

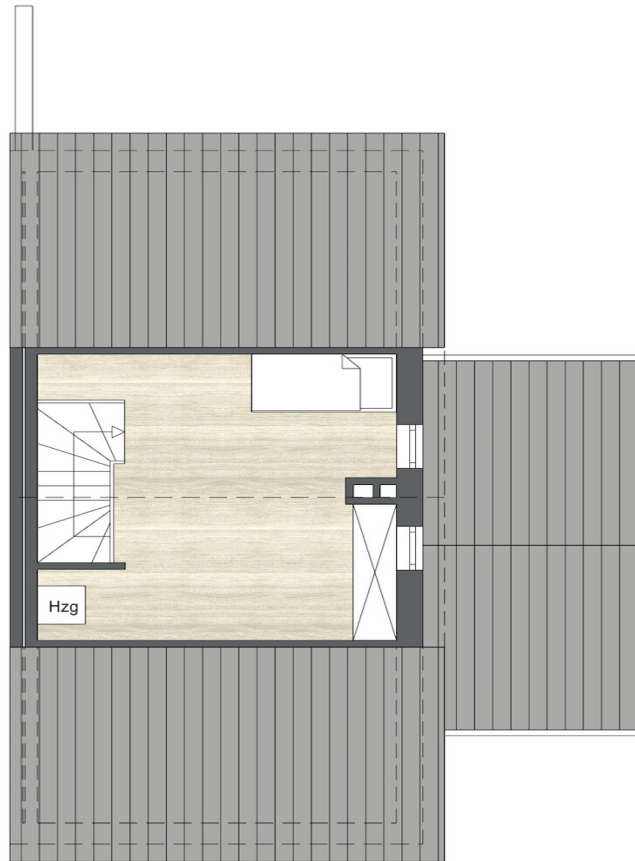


Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen

## 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: 26388024 - 49809 Lingen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1990, die mit ihrer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 244 m<sup>2</sup> vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse eröffnet. Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer angenehmen Wohnatmosphäre und Ausstattungsmerkmalen, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen.

Insgesamt bietet das Haus fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und schafft damit ideale Voraussetzungen für Familien oder für alle, die zusätzlichen Raum für Gäste, Arbeiten oder Hobbys benötigen. Die einzelnen Zimmer lassen sich flexibel nutzen und bieten ausreichend Gestaltungsspielraum, um individuelle Wohnideen umzusetzen. Besonders attraktiv ist das ausgebaute Studio im Dachgeschoss, das den vorhandenen Wohnraum sinnvoll ergänzt. Dieser Bereich kann je nach Bedarf als weiteres Schlafzimmer, als Homeoffice, als Hobbyraum oder als ruhiger Rückzugsort genutzt werden.

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Durch die direkte Verbindung zur Terrasse und zum Garten entsteht ein offenes und wohnliches Raumgefühl. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und bietet damit ideale Bedingungen, um die Sonne in den Nachmittags- und Abendstunden zu genießen. Gleichzeitig eröffnet der Außenbereich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Entspannung und individuelle Gestaltung. Ob gemütliche Sitzgruppe, Spielbereich oder liebevoll angelegte Bepflanzung – hier lässt sich ein angenehmer Ort im Freien schaffen.

Ein weiterer Zugang zum Garten befindet sich im Hauswirtschaftsraum und ergänzt die praktische Alltagstauglichkeit der Immobilie sinnvoll. Gerade im täglichen Ablauf erweist sich diese zusätzliche Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich als komfortabler Vorteil.

Das Tageslichtbad ist freundlich gestaltet und mit Dusche sowie Badewanne ausgestattet. Damit ist es sowohl funktional als auch komfortabel und bietet eine gute Grundlage für den Alltag. Im Jahr 2021 wurde die Gas-Zentralheizung erneuert, sodass die Beheizung des Hauses auf einem modernen Stand erfolgt. Zusätzlich wurden teilweise neue Fenster eingebaut, was ebenfalls zu einem angenehmen Wohngefühl beiträgt.

Der vorhandene Teilkeller erweitert das Platzangebot des Hauses um nützliche Abstell- und Lagerflächen. Hier können Vorräte, Haushaltsgegenstände oder saisonale Dinge bequem untergebracht werden. Insgesamt präsentiert sich die Doppelhaushälfte als gepflegte Immobilie mit guter Raumstruktur, funktionalen Ausstattungsdetails und einer attraktiven

**Kombination aus Innen- und Außenbereich.**

**Aktuell ist das Haus vermietet. Dadurch bietet es sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine spätere Eigennutzung planen, eine interessante und langfristig gut nutzbare Perspektive.**

**Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen**

## **Ausstattung und Details**

- Tageslichtbad mit Dusche/ Badewanne
- Garten in West-Ausrichtung
- neue Gas-Heizung 2021
- teilweise neue Fenster
- aktuell vermietet
- Teilkeller
- Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse/ Garten
- HWR mit Zugang zum Garten
- Dachgeschoss zum Studio ausgebaut

**Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen**

## **Alles zum Standort**

Lingen, eingebettet im Herzen Niedersachsens, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld mit einer stabilen Entwicklungsperspektive. Die angenehme Größe Lingens sorgt für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität, während die vorhandene Verkehrsanbindung eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet. Hier verbinden sich naturnahe Erholung und ein vielfältiges Freizeitangebot mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, die das Leben für Familien besonders attraktiv macht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine harmonische Mischung aus grünen Oasen und familienfreundlichen Einrichtungen. Zahlreiche Parks, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind, laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Stunden im Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung bieten Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und zum gesunden Ausgleich. Diese naturnahe Atmosphäre schafft Raum für eine behütete Kindheit und fördert das Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Grundschulen und weiterführende Schulen sind in nur etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der Schulweg sicher und unkompliziert gestaltet ist. Kindergärten in der Nähe ermöglichen eine flexible Betreuung der Kleinsten. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule Osnabrück – Campus Lingen, die jungen Erwachsenen attraktive Bildungswege eröffnet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken bestens gewährleistet, sodass im Krankheitsfall schnelle Hilfe zur Verfügung steht. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI Nord und familia sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe sowie den Bahnhof Lingen (Ems) in etwa 15 Minuten Fußweg gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese Lage in Lingen bietet Familien ein rundum sorgloses Lebensumfeld, in dem Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch ineinandergreifen. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft in einer lebendigen Gemeinschaft.

**Objektnummer: 26388024 - 49809 Lingen**

## 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: 26388024 - 49809 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)**