

Lähden

# Souveränes Wohnen in ruhiger Lage: Modernisiertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26388037



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 788 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden**

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

**Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26388037                  |
| Wohnfläche   | ca. 160 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1999                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 439.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                 |

**Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 92.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.07.2034       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1999          |



Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie





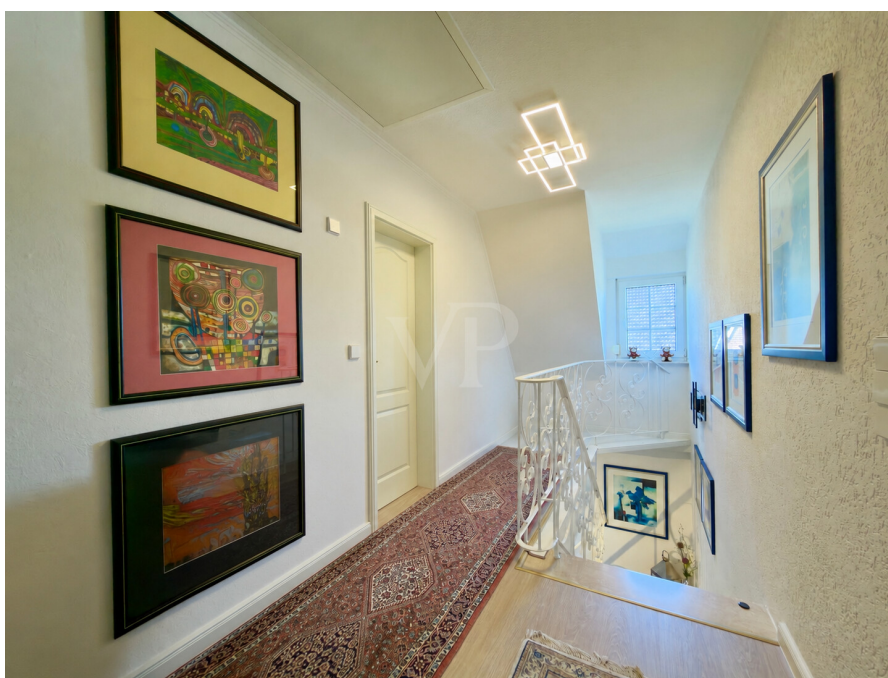
Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

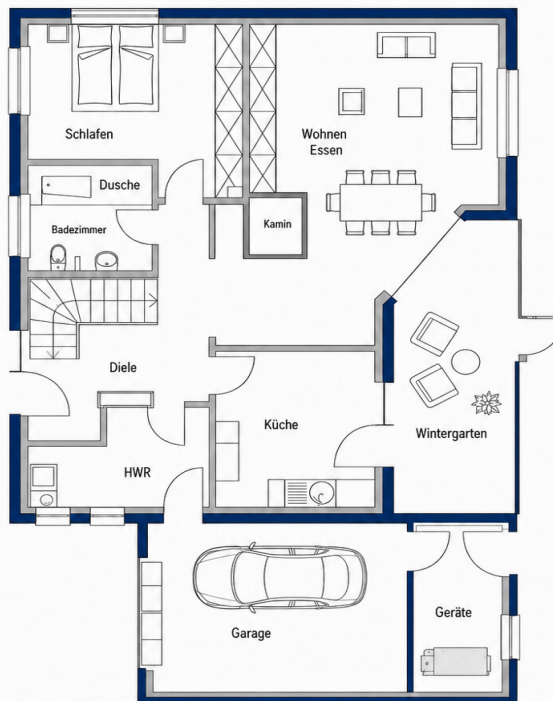
## Die Immobilie



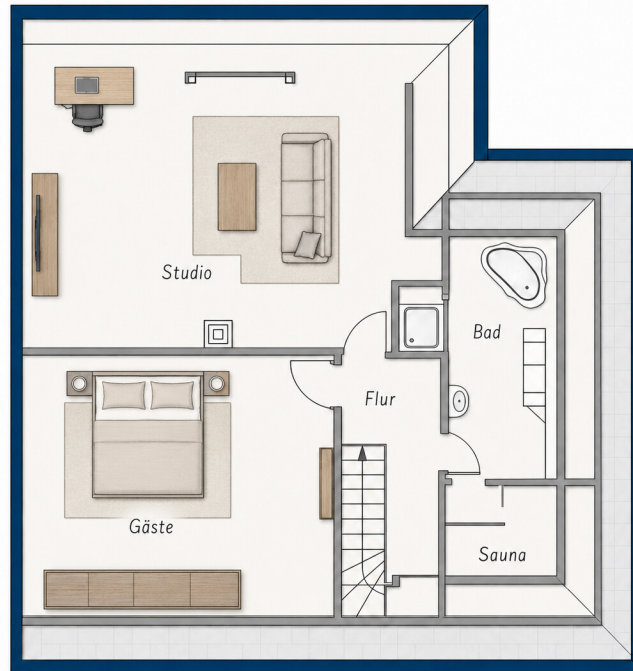


Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden

## Grundrisse



EG.



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: 26388037 - 49774 Lähden**

## Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieser Immobilie wird deutlich: Hier erwartet Sie kein gewöhnliches Haus, sondern ein echtes Schmuckstück! Ursprünglich im Jahr 1999/ 2000 auf einem ca. 788 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Südausrichtung errichtet, wurde dieses Einfamilienhaus von 2023 bis 2025 mit spürbarer Leidenschaft, hohem Qualitätsanspruch und erheblichem Aufwand modernisiert.

Das Ergebnis ist ein außergewöhnlich gepflegter, in vielen Bereichen neuwertiger Zustand, der modernen Komfort und behagliche Wohnatmosphäre verbindet. Rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf vier großzügige Zimmer und schaffen ein repräsentatives und zukunftsicheres Zuhause für höchste Ansprüche.

Mittelpunkt des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Ein exklusiver Designer-Eckkamin setzt ein architektonisches Highlight und sorgt für gemütliche Winterabende. Der fließende Übergang in den wunderschönen Wintergarten verlängert den Wohnraum elegant und eröffnet zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick in den eigenen Garten.

Kulinarische Träume werden in der hochwertigen Häcker-Markenküche aus dem Jahr 2024 wahr, die edles Design und moderne Funktionalität vereint. Besonders durchdacht: Das Erdgeschoss ist barrierefrei angelegt und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Ein großzügiges Zimmer eignet sich als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das 2025 luxuriös modernisierte Tageslichtbad mit bodengleicher Wellnessdusche sowie der perfekt organisierte Hauswirtschaftsraum mit hochwertigen Einbau-Maßmöbeln vervollständigen diese Ebene.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei geräumige, helle Zimmer oder Studios. Das Master-Schlafzimmer begeistert mit einem maßangefertigten Einbauschränk. Das zweite, außergewöhnlich große Zimmer bietet Raum für individuelle Träume – etwa als Musikstudio, Bibliothek, großzügiges Jugend- oder Arbeitszimmer. Das angrenzende Tageslichtbad wurde 2025 mit edler Keramik und neuen Badmöbeln aufgewertet. Es ist Ihre private Wellness-Oase: Entspannen Sie in der Eckbadewanne oder genießen Sie erholsame Stunden in der hauseigenen Sauna.

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf modernem Niveau. Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023 wird über digitale Thermostate effizient gesteuert und sorgt gemeinsam mit der teilweisen Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima. Ein schneller Glasfaseranschluss, überwiegend elektrische Jalousien sowie ein umfassendes

Sicherheitskonzept mit Videoüberwachung und Bewegungsmeldern ergänzen den Komfort.

Der weitgehend nicht einsehbare, sonnige Süd-West-Garten bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und tiefen Entspannung. Ein stilvoller Pavillon und ein liebevoll angelegter Sitzbereich laden zu entspannten Stunden ein.

Ein absolutes Highlight ist das durchdachte Beleuchtungskonzept: Stilvolle Kandelaber-Leuchten im Garten und moderne LED-Strahler im gesamten Dachkranz illuminieren das Haus nach Einbruch der Dunkelheit und verleihen ihm eine majestätische, elegante Kontur.

Ihre Fahrzeuge stehen geschützt in der extrabreiten Garage mit direktem Hauszugang. Auf Nachhaltigkeit wird Wert gelegt: Eine eigene Wall Box für E-Mobilität (aus 2023) sowie ein modernes Balkonkraftwerk zur eigenen Stromerzeugung machen Sie unabhängig und zukunftssicher.



**Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden**

## Ausstattung und Details

- aufgewertet in 2023 -2025
- Wintergarten
- barrierefreies Erdgeschoss
- Tageslichtbad im EG mit bodengleicher Dusche (2025)
- Tageslichtbad im DG mit Eckbadewanne und Dusche, sowie Zugang zur Sauna
- neue Keramik und Badmöbel im Badezimmer DG (2025)
- helles Wohn- und Esszimmer mit Designer-Eck-Kamin
- Häcker-Marken Küche (2024)
- teilw. Fußbodenheizung
- überwiegend elektr. Jalousien
- HWR mit Einbauschränken
- Einbauschränk im Schlafzimmer DG
- Glasfaseranschluss
- Balkonkraftwerk
- Beleuchtungskonzept mit LED-Strahlern im Dachkranz
- Gas-Heizung (2023) gesteuert über moderne, digitale Thermostate
- breite Garage mit direktem Hauszugang
- Wallbox (2023)
- Garten in Süd-Ausrichtung
- Kandelaber-Leuchten im Garten
- Gartenpavillon
- Holzunterstand
- Videoüberwachung und Bewegungsmelder am ganzen Haus
- zwei großzügige Räume im DG (Studio)
- mögliches Schlafzimmer im EG

**Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden**

## Alles zum Standort

Lähden in Niedersachsen besticht durch seine idyllische ländliche Atmosphäre und eine stabile Infrastruktur, die ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld schafft. Die überschaubare Einwohnerzahl von rund 4.600 Menschen sorgt für eine vertraute Gemeinschaft, in der Nachbarschaft und Zusammenhalt großgeschrieben werden. Die ruhige Lage, gepaart mit moderaten kommunalen Steuersätzen, macht Lähden zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Senioren, die Wert auf Sicherheit und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Die Gemeinde bietet sowohl Familien als auch Senioren ein besonders lebenswertes Umfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Spielplätze sind nur wenige Gehminuten entfernt, so etwa ein liebevoll gestalteter Spielplatz in nur drei Minuten Fußweg, der Kindern Raum für unbeschwertes Spielen und Entdecken bietet. Für sportlich Aktive und Gemeinschaftssinn ist der Schützenverein Holte von 1852 e.V. schnell erreichbar, ebenso laden mehrere Parks und Grünanlagen in unmittelbarer Nähe zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Ausflügen ein – ideal für Senioren, die Ruhe und Natur genießen möchten. Die Nähe zu naturnahen Erholungsorten wie dem Saßlage-Park unterstreicht die hohe Lebensqualität und fördert eine gesunde Freizeitgestaltung für Groß und Klein.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur von großer Bedeutung: Der Katholische Kindergarten St. Marien Holte-Lastrup ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule Lähden-Holte sowie die Grund- und Hauptschule Holte, die beide in etwa acht Minuten bequem zu erreichen sind. Senioren profitieren von der guten medizinischen Versorgung durch die nahegelegene Ritter-Apotheke und den Arzt Erhard Thobe, beide in etwa fünf Minuten Fußweg, sowie von Angeboten zur Gemeinschaft und Betreuung vor Ort – ein beruhigender Faktor für Bewohner jeden Alters.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen gegeben, was die Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten wie der NP-Supermarkt sind in vier Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagswaren.

Insgesamt präsentiert sich Lähden als ein sicherer, naturnaher und generationenübergreifender Wohnort, der mit seiner ruhigen Lage und der hervorragenden Infrastruktur ideale Voraussetzungen für ein behütetes und erfülltes Leben für Familien und Senioren gleichermaßen bietet. Hier finden Bewohner jeden Alters nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sie sich rundum wohlfühlen können.



**Objektnummer: 26388037 - 49774 Lähden**

## 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: 26388037 - 49774 Lähden**

## **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)**