

Lingen

Modernisiert & bezugsfrei: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 26388041



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26388041 - 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: 26388041 - 49809 Lingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26388041
Wohnfläche	ca. 84 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	138.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Die Immobilie



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

<https://vonpoll.io/bewerten>

Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Jetzt kostenlos
Suchprofil
anlegen

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Grundrisse



© Explanations-Grundriss: Grundrissplan der Verkaufsfläche
nicht maßstabsgerecht oder veränderte Raumverteilung

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: 26388041 - 49809 Lingen

Ein erster Eindruck

Modernisiert, großzügig geschnitten und angenehm privat: Diese Dachgeschosswohnung in einem 1980 errichteten Gebäude bietet auf ca. 84 m² ein zeitgemäßes Zuhause mit durchdachtem Raumkonzept. Sie umfasst zwei Zimmer, eine separate Küche, ein Bad en suite sowie ein zusätzliches WC. Zuletzt wurde die Wohnung im Jahr 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich entsprechend gepflegt und modern.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet. Eigennutzer können sie nach der Übergabe unmittelbar selbst beziehen, während Kapitalanleger die Möglichkeit haben, sie ohne bestehendes Mietverhältnis neu zu vermieten.

Das separate Wohn- und Esszimmer bietet viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen vollwertigen Essbereich. Durch den direkten Zugang zur Loggia wird der Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Auch die Küche ist als eigenständiger Raum gestaltet. Die moderne Einbauküche fügt sich ansprechend in das Gesamtbild ein und bietet neben den notwendigen Elektrogeräten praktische Arbeitsflächen sowie ausreichend Stauraum. Besonders komfortabel ist der ebenfalls von der Küche aus vorhandene Zugang zur Loggia.

Die teilüberdachte Loggia in Westausrichtung verbindet damit auf besondere Weise den Wohn- und Essbereich mit der Küche. Vor allem am Nachmittag und in den Abendstunden bietet sie einen geschützten Platz im Freien – ideal für entspannte Stunden nach Feierabend, ein gemeinsames Essen oder einen gemütlichen Ausklang des Tages.

Die 2021 erneuerten, dreifach verglasten Fenster unterstützen den Wärme- und Schallschutz der Wohnung. Elektrische Jalousien ermöglichen zudem eine komfortable Regulierung von Licht und Privatsphäre. Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die mit Fernwärme betriebene Zentralheizung.

Das direkt an das Schlafzimmer angrenzende Badezimmer wurde 2020 vollständig erneuert. Eine bodengleiche Dusche und die moderne Sanitärausstattung schaffen hier ein komfortables und ansprechendes Ambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, das ebenfalls im Jahr 2020 modernisiert wurde.

Auch die praktischen Ausstattungsdetails überzeugen: Ein eigener Stellplatz ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus. Fahrräder lassen sich geschützt in einem separaten Schuppen unterbringen. Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie ein

gemeinschaftlich genutzter Kellerbereich.

Die Lage im Dachgeschoss vermittelt ein angenehmes Maß an Privatsphäre, während die großzügige Wohnfläche und die klare Trennung von Wohnbereich und Küche für hohen Wohnkomfort sorgen. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Singles oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen, eine gepflegte Ausstattung und einen sonnigen Außenbereich legen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Dachgeschosswohnung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Ausstattung und Details

- Dreifachverglasung (2021)
- elektrische Jalousien
- Badezimmer en Suite mit bodengleicher Dusche (neu 2020)
- Fernwärme
- WC (neu 2020)
- teilüberdachter Balkon/ Loggia mit Westausrichtung
- Einbauküche
- Fahrradschuppen
- Kellerraum
- Gemeinschaftskeller
- Stellplatz

Objektnummer: 26388041 - 49809 Lingen

Alles zum Standort

Lingen (Ems) überzeugt als solide mittelgroße Stadt mit einer überdurchschnittlichen Lebensqualität und einem stabilen, familienorientierten Wohnumfeld. Die diversifizierte lokale Wirtschaft schafft verlässliche Beschäftigungsmöglichkeiten, die eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnimmobilien gewährleisten. Die gut ausgebaute Infrastruktur bietet alle wesentlichen städtischen Versorgungsleistungen und sorgt für eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und bezahlbarem Wohnraum. Immobilien in gepflegten Wohnvierteln dieses Bereichs zeichnen sich durch stabile Preise und moderates Wachstumspotenzial aus, was sie zu attraktiven Anlageobjekten macht.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Standort besonders wertvoll machen. Im Bereich Bildung sind zahlreiche Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung erreichbar, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, die in nur etwa fünf bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Hochschule Osnabrück – Campus Lingen befindet sich ebenfalls in angenehmer Nähe, was zusätzlich die Attraktivität für eine breite Mieterschaft erhöht. Gesundheitsversorgung wird durch ein umfassendes Angebot an Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in wenigen Minuten Fußweg gewährleistet, ergänzt durch nahegelegene Kliniken. Für die Freizeitgestaltung bieten mehrere Parks, Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung vielfältige Erholungsmöglichkeiten, während kulturelle Einrichtungen und Kinos in etwa 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI, REWE und famila sind bereits nach drei bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag komfortabel gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in nur vier bis fünf Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Lingen (Ems) in etwa 15 Minuten Fußweg sehr gut gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt.

Für Investoren bietet dieser Standort eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die Lage im Postleitzahlengebiet 49809 von Lingen (Ems) verspricht eine nachhaltige Wertentwicklung und eine attraktive Rendite durch die hohe Lebensqualität und die familienfreundliche Ausrichtung des Umfelds. Somit stellt diese Lage eine verlässliche und zukunftsichere Investitionsmöglichkeit dar, die sowohl Stabilität als auch moderate Wachstumschancen vereint.

Objektnummer: 26388041 - 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 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: 26388041 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com