

Lingen

# Attraktive 4-Zimmer-Etagenwohnung im Herzen der Stadt – ideal für Eigennutzer oder Investoren

Objektnummer: 25388022



KI-basiertes Bild

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

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25388022              |
| Wohnfläche   | ca. 89 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1956                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 189.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

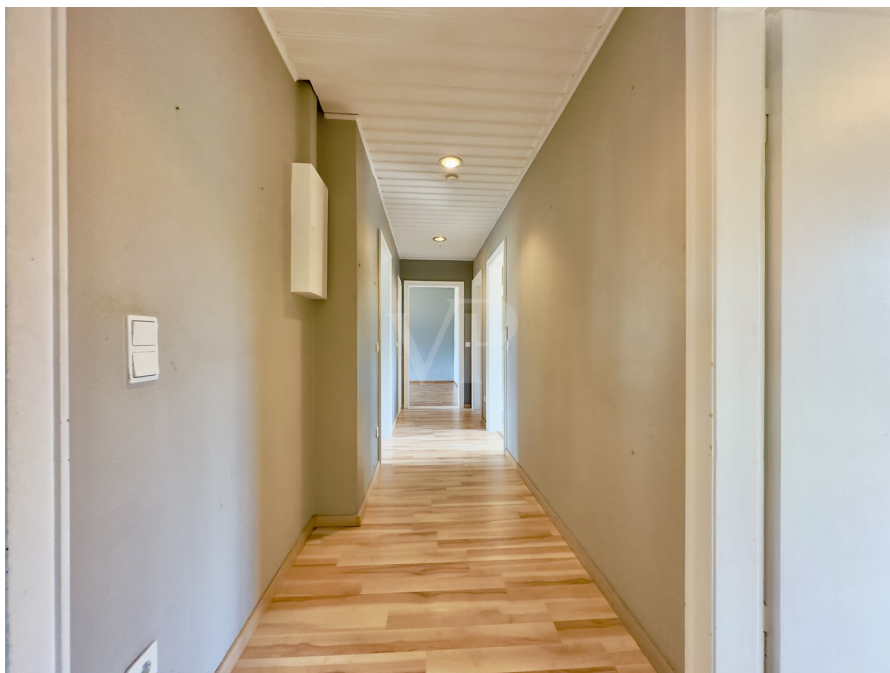
Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 204.19 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.05.2026     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1956           |

Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388022 - 49808 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: 25388022 - 49808 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

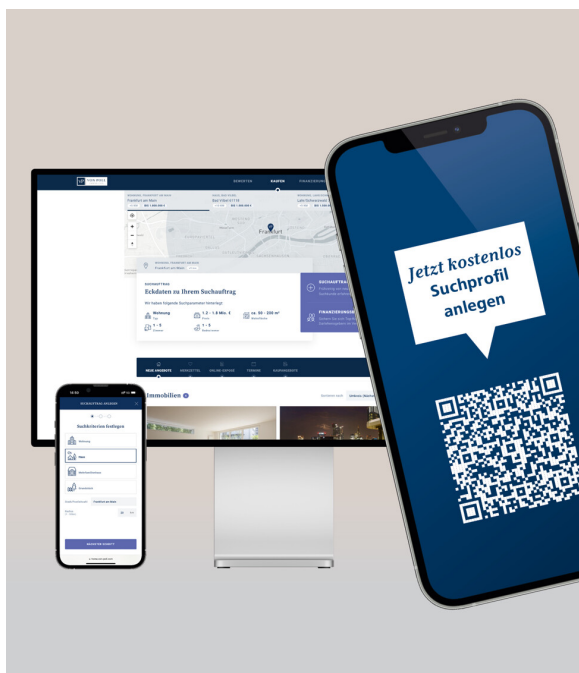
## Die Immobilie



Objektnummer: 25388022 - 49808 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: 25388022 - 49808 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

## Ein erster Eindruck

**\*\*Attraktive 4-Zimmer-Etagenwohnung im Herzen der Stadt – ideale Möglichkeiten für individuelle Gestaltung für Eigennutzer oder Investoren\*\***

Diese großzügige Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen zur Realisierung Ihrer Wohnideen. Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1956 errichteten Mehrfamilienhauses und zeichnet sich insbesondere durch die hervorragende Innenstadtlage in einer ruhigen Sackgasse aus – urbanes Leben gepaart mit angenehmer Zurückgezogenheit.

Die Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Maßnahmen zur Energieoptimierung wurden bereits in Angriff genommen: Das Dach wurde 2023 nachträglich gedämmt und die Fassade 2025, was sich positiv auf die Energiebilanz der Immobilie auswirken wird und im aktuellen Energieausweis noch nicht berücksichtigt ist.

Die Wohnung überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, verteilt auf insgesamt vier Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer sowie ein Esszimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für gemeinsame Stunden und ist durch die integrierte Klimaanlage auch an heißen Tagen angenehm temperiert. Ein besonderer Mehrwert ist der angrenzende, in Süd-West-Ausrichtung gelegene Balkon, der einen erholsamen Rückzugsort an der frischen Luft schafft.

Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Hobbyköche und Familien.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Für ausreichend Tageslicht und eine freundliche Belüftung ist gesorgt. Elektrische Jalousien, die in Teilen der Wohnung verbaut sind, bieten zusätzlichen Komfort und lassen sich bequem steuern.

Ein besonderes Plus ist der zugehörige, eigene Parkplatz, der eine komfortable Parksituation direkt am Objekt garantiert. Die Lage am Ende einer Sackgasse garantiert verkehrsarmes Wohnen, während Sie die vielfältigen Angebote der nahen Innenstadt zu Fuß schnell erreichen können – seien es Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés oder kulturelle Einrichtungen.

Die Wohnung wird über eine eigene Gas-Brennwertheizung beheizt, die eine effiziente



und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Die Innenstadtlage ermöglicht Ihnen kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, kulturellen Angeboten sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Sämtliche wesentlichen Infrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für weiterführende Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie umfassend zu diesem interessanten Immobilienangebot.

Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

## Ausstattung und Details

- Innenstadtlage/ Sackgasse
- Dämmung der Fassade 2025
- Dämmung Dach 2023
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- eigener Parkplatz
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- teilweise elektrische Jalousien
- Klimaanlage im Wohn-/ Esszimmer
- eigene Gas-Brennwertheizung

Objektnummer: 25388022 - 49808 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 Geschäftsimmobilien.

Objektnummer: 25388022 - 49808 Lingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.5.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 204.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25388022 - 49808 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)