

Niederlangen

# BIETERVERFAHREN - Exklusives Zweifamilienhaus mit Büro, Gewerbehalle und Entwicklungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25388013a



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 486,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 12.449 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

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

Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25388013a
Wohnfläche	ca. 486,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	2004
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	60.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004



Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Ein erster Eindruck

Dieses modern ausgestattete und 2024 umfassend modernisierte Zweifamilienhaus bietet außergewöhnlich viel Flexibilität: zwei großzügige Wohneinheiten, eine separate Bürofläche sowie verschiedene Ausbauvarianten im Erdgeschoss. Auf einem ca. 12.449 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint das Anwesen komfortables Wohnen mit attraktiven Nutzungs- und Einnahmemöglichkeiten.

### Großzügiges Wohnen im Obergeschoss

Die ca. 250 m<sup>2</sup> große Hauptwohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss: ein Elternschlafzimmer mit zwei Ankleidezimmern (eines davon mit Zugang zum Tageslichtbad), drei Kinderzimmer mit Einbauschränken, ein Hauswirtschaftsraum mit Podest für Waschmaschine/Trockner sowie ein Vorratsraum mit Einbauschränken und Lastenaufzug. Fußbodenheizung, Kaminofen und eine hochwertige Einbauküche (2016) sorgen für Wohnkomfort. Nach der Modernisierung 2024 ist ein sofortiger Einzug möglich.

### Flexibles Erdgeschoss mit mehreren Ausbauvarianten

Das ca. 236 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss bietet maximale Anpassungsfähigkeit. Es kann genutzt werden als:

- eine Wohnung + Büroeinheit,
- zwei Wohnungen + eine Büroeinheit,
- oder drei separate (Ferien-)Wohnungen.

Alle baulichen Voraussetzungen und Anschlüsse hierfür sind vorhanden. Ein bestehendes Ausbaukonzept kann bei Bedarf weitergeführt werden. Mehrere Außenstellplätze stehen bereit, ideal für Bewohner, Kunden oder Gäste.

### Moderne Technik & Energieeffizienz

- Photovoltaikanlage (2024) mit ca. 29 kWp
- 16 kWh Stromspeicher
- Solarthermie
- 11 kW Wallbox (2025)
- Separate Strom- und Wasserversorgung je Etage
- Eigene Gasbrennwertthermen

- Elektrische Rollläden (2012), hochwertige Einbaumöbel (2013 & 2024)

Außenbereich mit vielen Extras

Das Grundstück bietet zahlreiche Highlights: Ein Spielplatz mit Spielhaus, Schaukel, Wippe, Seilbahn und überdachtem Sandkasten, Obstbäume, eine Remise und ein eigener Brunnen zur Gartenbewässerung.

Eine beheizbare Halle (ca. 150 m<sup>2</sup>) mit Rollltor, WC, LAN und Strom eignet sich ideal für Lager, Werkstatt oder Vermietung. Eine behördlich genehmigte Erweiterung um 100 m<sup>2</sup> ist möglich.

Grünfläche mit Optionen

Die ca. 7.521 m<sup>2</sup> große Grünfläche wurde 2024 als Weideland angelegt, besitzt jedoch weiterhin den Status einer landwirtschaftlichen Ackerfläche und kann bis 2029 zurückgewidmet werden. Die Lage zwischen zwei Kanälen schafft eine besonders reizvolle Atmosphäre. Eine Nutzung für Tierhaltung, Selbstversorgung oder eine lukrative Verpachtung – etwa an Energieversorger – ist möglich.

Hinweis zum Bieterverfahren

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines privaten Bieterverfahrens. Der angegebene Angebotspreis von 1 € ist rein symbolisch und stellt keinen Kaufpreis dar.

Ihr Gebot sollte sich oberhalb von 999.000 € orientieren.

Der Verkäufer behält sich ausdrücklich vor, jedem Gebot zuzustimmen oder es abzulehnen. Ein Höchstgebot führt nicht automatisch zum Verkauf der Immobilie – der Zuschlag bleibt allein dem Eigentümer vorbehalten.

Es handelt sich nicht um eine Zwangsversteigerung oder Auktion. Der Eigentümer ist zu keinem Zeitpunkt zum Verkauf verpflichtet, und auch der Höchstbietende hat keinen rechtlichen Anspruch auf den Erwerb des Objekts.

Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Ausstattung und Details

- ca. 250 m<sup>2</sup> OG-Wohnung
- EG Wohnung und Büroeinheit lassen sich zu bis zu 3 (Ferien-)Wohnungen umbauen
- attraktive Mieteinnahmen möglich (u.a. Vermietung als Ferienwohnung - hochfrequentierte Gewerke in naher Umgebung - oder dauerhafte Vermietung an diese möglich)
- ca. 7.521 m<sup>2</sup> Grünfläche im Außenbereich bis 2029 als Ackerfläche umänderbar
- elektrische, programmierbare Rolläden
- Einbaumöbel (2013 & 2024)
- zweiter Balkon im OG möglich
- Kinderspielfeld mit Spielhaus, Schaukel, Wippe, Seilbahn, überdachtem Sandkasten
- Glasfaseranschluss
- Steckdosen mit Kindersicherung
- Lastenaufzug im HWR des 1. OG
- PV-Anlage ca. 29 kWh Peak (2024), Speicher 16 kWh
- Solarthermie
- Wallbox 11 kW (2025)
- teilw. Fußbodenheizung im OG
- Ofen im Wohnzimmer OG
- Pelletofen im Wohnzimmer EG
- TV- und LAN-Anschlüsse in allen Räumen
- eigene Gasbrennwerttherme für OG-Wohnung
- separate Gasbrennwerttherme für 3 Ferienwohnungen
- Strom, Wasser für EG und OG getrennt (weitere Unterteilung für die Ferienwohnungen)
- 3-Kammer-System (Sie haben keine Abwasser- oder Niederschlagskosten)
- eigener Brunnen für Gartenbewässerung
- Außenstromanschlüsse an der Straße
- Gewerbehalle ca. 150 m<sup>2</sup> (erweiterbar um weitere ca. 100 m<sup>2</sup>), beheizbar, mit Rolltor, Toilette, Strom- und LAN-Anschlüssen (vermietbar)
- Remise (2012) mit LAN-Anschluss
- genehmigte Mistplatte (nutzbar anstatt einer Biomülltonne)
- Obstbäume im Garten
- jede Einheit mit eigenem Eingang möglich
- jede Einheit hochwertige EBK
- OG EBK 2016
- Ferienwohnung 1 EBK 2024 mit integrierter Waschmaschine
- Ferienwohnung 2 EBK 2015

- Ferienwohnung 3 EBK 2024

Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Alles zum Standort

Zwischen weiten Feldern, idyllischen Wäldern und charmanten Wasserläufen liegt eine Region, die Ruhe, Naturverbundenheit und Erholung in besonderer Weise vereint. Abseits des städtischen Trubels finden Besucher hier einen Ort, an dem die Zeit langsamer zu laufen scheint und sich ländliche Gelassenheit mit einem Hauch von Entdeckergeist verbindet.

Wer gerne aktiv ist, kann die Umgebung auf gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen erkunden. Dabei wechseln sich sanfte Hügellandschaften mit naturbelassenen Wiesen und kleinen Seen ab – ideal für Ausflüge in die Natur oder entspannte Spaziergänge. Auch kulturell Interessierte kommen auf ihre Kosten: In der näheren Umgebung warten geschichtsträchtige Orte, regionale Besonderheiten und liebevoll gepflegte Traditionen darauf, entdeckt zu werden – ganz ohne große Menschenmengen.

Ebenso finden Familien hier ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten und -aktivitäten in der Natur und im Umland.

Die perfekte Abwechslung für aktive Gäste und Erholungssuchende gleichermaßen. Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung überraschend komfortabel. Überregional gut angebundene Straßen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aus verschiedenen Richtungen. Auch größere Städte und wirtschaftliche Zentren sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, was den Aufenthalt sowohl für Tagesausflügler als auch für längere Aufenthalte attraktiv macht.

Diese Region bietet die perfekte Balance zwischen Erholung und Erreichbarkeit – ein echter Geheimtipp für alle, die dem Alltag entfliehen und gleichzeitig flexibel bleiben möchten.

Wer auf der Suche nach einem Ort ist, an dem Entschleunigung und Erreichbarkeit keine Gegensätze sind, wird hier fündig. Die Region vereint naturnahe Lebensqualität mit praktischer Infrastruktur – ideal für Wochenendtrips, Kurzurlaube oder längere Auszeiten.



Objektnummer: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## 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)