

Niederlangen

Live. Rent. Invest. – Your exclusive residential complex with excellent return opportunities.

Property ID: 25388013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 486,5 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 12.449 m²

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

At a glance

Property ID	25388013
Living Space	ca. 486,5 m ²
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	2004
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 4 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	60.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.06.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



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

<https://vonpoll.io/bewerten>

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

A first impression

Live. Rent. Invest. This exceptional property combines high-quality living comfort with excellent return opportunities – ideal for discerning buyers who want to live in style while simultaneously generating rental income. The property offers a unique opportunity for sophisticated buyers who appreciate high-quality features and versatile usage options. On a plot of approximately 12,449 m², you will find a residential building constructed in 2011 and comprehensively modernized in 2024, comprising a total of four apartments and 11 rooms. The property impresses with a successful blend of spaciousness, high-quality features, and sustainable energy supply. The complex consists of a generous main apartment on the upper floor and three separate holiday apartments on the ground floor – each with its own entrance and high-quality fitted kitchen. Comfortable living: The main apartment on the upper floor. The approximately 250 m² main apartment on the upper floor is ideal for families who value space, quality, and functionality. It offers: • a spacious master bedroom with two separate dressing rooms – one with direct access to the bright bathroom featuring a walk-in shower and bathtub, • three (children's) rooms with custom-made built-in wardrobes, • a utility room with a custom-fitted built-in wardrobe and a practical raised platform for a washing machine and dryer, • a pantry with additional built-in wardrobes and a freight elevator for the convenient transport of heavy shopping. Underfloor heating, a wood-burning stove in the living area, and a modern, fully equipped kitchen (installed in 2016) underscore the high-end nature of this unit. Following modernization in 2024, immediate occupancy is possible without any further work. Rental income: Three (holiday) apartments. The ground floor comprises three holiday apartments, each with a separate entrance. These offer ideal conditions for lucrative short-term rentals – particularly due to the proximity to busy restaurants and businesses in the region. Alternatively, long-term rentals – including to these businesses – are also easily possible. A plan already exists to further expand the holiday apartments to generate even greater returns. Ample outdoor parking spaces offer convenience for your guests or tenants. Efficient & sustainable – technology that impresses. The property was not only thoughtfully planned but also modernized for the future: • Photovoltaic system (2024) with approx. 29 kWp output • 16 kWh electricity storage • Solar thermal system • 11 kW wallbox • Separate utility systems for each floor • Separate gas condensing boiler per floor • Windows with electric roller shutters from 2012 and high-quality built-in furniture (2013 & 2024). A particular advantage of the property lies in the separate utility systems for electricity and water between the floors, as well as a gas condensing boiler for each floor, which makes energy consumption more efficient. Outdoor area with added value. In addition to the stylish living space, the property boasts lovingly designed outdoor areas: A children's playground with a playhouse, swing, seesaw, zip line, and covered

sandbox provides fun in the greenery. Fruit trees, a private well for garden irrigation, and a carriage house complete the offering. A heated hall of approximately 150 m², equipped with a roller door, electricity, a toilet, and LAN connections, is also available for rent or personal use. Permission to extend the hall by an additional 100 m² has already been granted. Agricultural land with options: The approximately 7,521 m² of grassland was rezoned as pasture/green space in 2024 and can be used as arable land again until 2029 if needed – its agricultural status remains unchanged. The land is currently farmed and bordered on two sides by a canal, which offers significant added value both visually and functionally. Alternatively, lucrative opportunities exist for leasing the land – for example, to energy suppliers with a concrete interest in long-term use. This property impresses with its space, return on investment, and future potential. Whether for personal use with rental income, as an investment, or a combination of both – this residential complex unites quality of life with sound economic principles.

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

Details of amenities

- ca. 250 m² OG-Wohnung
- 3 Ferienwohnungen im EG
- attraktive Mieteinnahmen möglich (u.a. Vermietung als Ferienwohnung - hochfrequentierte Gewerke in naher Umgebung - oder dauerhafte Vermietung an diese möglich)
- ca. 7.521 m² 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 m² (erweiterbar um weitere ca. 100 m²), 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

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

All about the location

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.

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 60.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 25388013 - 49779 Niederlangen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com