

Lingen

# Newly renovated. Family-friendly location. Ready for new stories. - Living in Lingen/Gauerbach

Property ID: 25388017



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

**PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162,61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 673 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

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

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## At a glance

Property ID	25388017
Living Space	ca. 162,61 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	369.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	123.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.02.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt kostenlos Suchprofil anlegen'.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## 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](mailto:emsland@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property



Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## The property

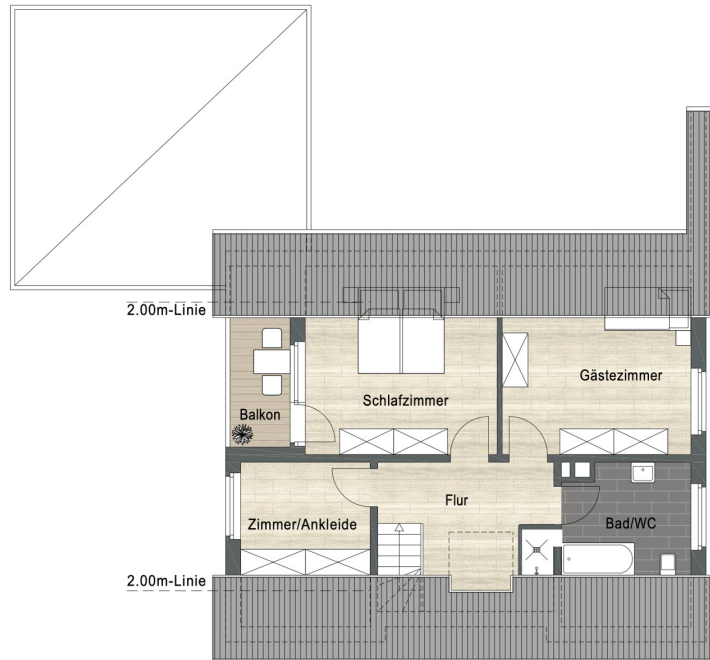


Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## Floor plans



Erdgeschoss



### Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## A first impression

Welcome to your new home: This tastefully modernized detached house, built in 1978, combines spacious living comfort with contemporary amenities across approximately 163 m<sup>2</sup> of living space. It sits on a roughly 673 m<sup>2</sup> plot in a sought-after, family-friendly neighborhood, with a kindergarten and primary school in the immediate vicinity. The property underwent extensive modernization in 2024, including a complete electrical rewiring and new plumbing. The house boasts a well-designed layout and is ideal for families or couples who value comfort and high-quality finishes. A total of six rooms are available, including four well-proportioned bedrooms – perfect for family members, guests, or as a home office. One of the bedrooms features a private balcony – perfect for starting the day with a view of the surrounding greenery. The living area is characterized by large windows that flood the space with natural light, providing ample room for social gatherings as well as cozy evenings in private. The open-plan layout, connecting to the high-quality, country-style fitted kitchen – also newly installed in 2024 – creates an inviting atmosphere and impresses with its functionality and charm. Ample work surface and storage space make cooking and dining a pleasure. The bathroom, flooded with natural light, was completely renovated in 2024 and features a walk-in shower and a comfortable bathtub. The basement offers practical storage space and another highlight: a private bar – perfect for social evenings or relaxing with friends and family. The basement is accessible from both inside the house and conveniently from the double garage. The spacious garage provides parking for two vehicles and offers weather-protected access to the house, creating convenient pathways and adding to the comfort. This detached house is ready for immediate occupancy after its renovation and provides an ideal foundation for comfortable living in a family-friendly environment.

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## Details of amenities

- renoviert 2024
- hochwertige Einbauküche im Landhausstil (2024)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne (2024)
- neue Linoleum-Fußböden (2024)
- neue Elektrik (2024)
- neue Leitungen (2024)
- Wände neu verputzt (2024)
- Schlafzimmer mit Balkon
- Keller mit Bar
- große Fenster
- Garten in Süd-West Ausrichtung
- Garage mit Platz für zwei Autos
- Kellerzugang aus dem Haus und aus der Garage

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## All about the location

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.

Property ID: 25388017 - 49811 Lingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25388017 - 49811 Lingen

## 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](mailto:emsland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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