

Lingen

# Einziehen & wohlfühlen – offenes Wohnen mit Galerie und Garten

Property ID: 26388002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

A black fountain pen with gold accents lies on a white document. To its right is a wax seal, partially broken, with a circular gold stamp. The text "Herr Schmidt" is faintly visible in the background. The words "Secret Sale" are written in a large, elegant, cursive script across the center of the document.

# Secret Sale

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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 300 m<sup>2</sup>

Property ID: 26388002 - 49808 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: 26388002 - 49808 Lingen

## At a glance

Property ID	26388002
Living Space	ca. 107 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26388002 - 49808 Lingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	185.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.01.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 26388002 - 49808 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



<https://vonpoll.io/bewerten>

T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)



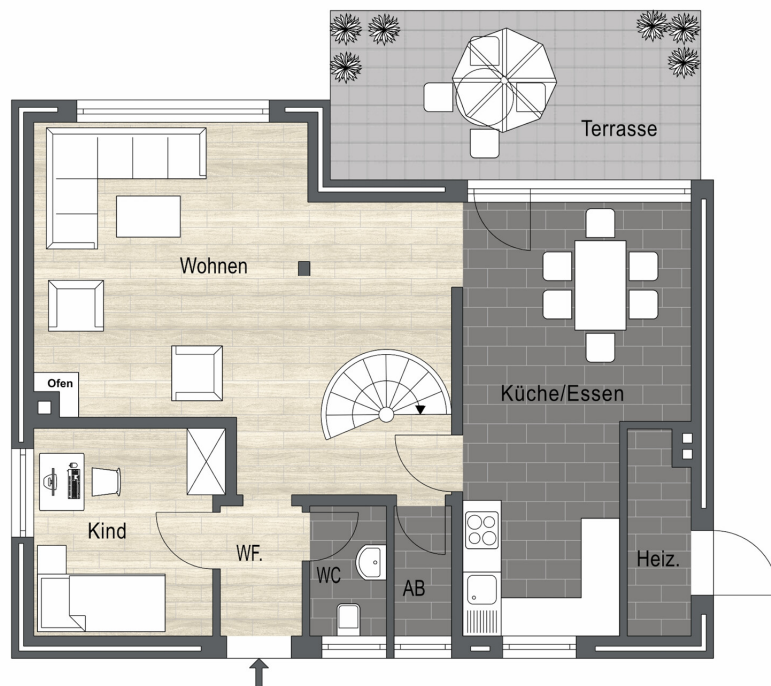
## Finden Sie Ihre Immobilie.

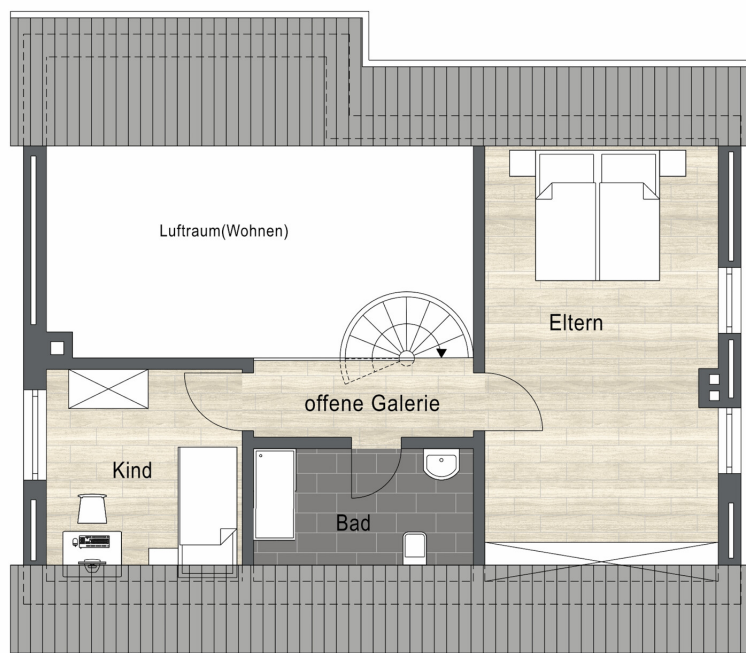
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 26388002 - 49808 Lingen

## Floor plans





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: 26388002 - 49808 Lingen

## A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet auf rund 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Licht, Offenheit und wohnlicher Atmosphäre. Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert, zuletzt im Jahr 2018, und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Sie eignet sich ideal für Familien ebenso wie für Paare mit individuellem Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der offene und helle Grundriss. Das Erdgeschoss bildet mit Wohnzimmer, Essbereich und offener Einbauküche einen großzügigen Lebensmittelpunkt, der modernes Wohnen mit hoher Aufenthaltsqualität verbindet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie durch ein 2024 neu gestaltetes Gäste-WC und einen Abstellraum.

Ein architektonisches Highlight ist die offene Galerie im Obergeschoss, die einen freien Blick in den Wohnbereich ermöglicht und beide Ebenen optisch wie räumlich miteinander verbindet. Auf dieser Etage befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, das Funktionalität und Komfort harmonisch vereint.

Für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre sorgt ein Specksteinofen, der beide Etagen effizient beheizt und an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet. Ergänzt wird das Heizkonzept durch eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2016. Die Fenster wurden 2016 und 2018 erneuert und tragen zur guten Energieeffizienz und zum gepflegten Gesamteindruck des Hauses bei.

Zur weiteren Ausstattung zählen zudem eine zeitlose Einbauküche sowie eine elektrische Markise, die an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten im Außenbereich sorgt. Der Garten bietet vielseitige Möglichkeiten – ob als Spielfläche, Rückzugsort oder für individuelle Gestaltungsideen.

Ein charmantes Zuhause mit offener Architektur, moderner Technik und einem überzeugenden Gesamtpaket für komfortables Wohnen.

Property ID: 26388002 - 49808 Lingen

## Details of amenities

- Einbauküche
- Fenster neu (2016/ 2018)
- Gas-Heizung (2016)
- Specksteinofen
- elektrische Markise
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC neu 2024
- offene Galerie mit Blick ins Wohnzimmer
- offene Küche
- Zimmer im EG als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzbar

Property ID: 26388002 - 49808 Lingen

## All about the location

Lingen (Ems) besticht als lebendiger Wirtschafts- und Kulturstandort im Herzen des Emslands mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einer stetig wachsenden Einwohnerzahl von rund 57.000 Menschen. Die Stadt verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre, die besonders durch die niedrige Bevölkerungsdichte und die gute Anbindung an umliegende Regionen geprägt ist. Diese Kombination schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und sicheres Lebensumfeld, das Familien eine hohe Lebensqualität und nachhaltige Perspektiven bietet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Nur wenige Gehminuten entfernt laden gepflegte Parks und Spielplätze zu gemeinsamen Stunden im Grünen ein, während Sportangebote wie Masao-Grappling und weitere Sportstätten für aktive Bewegung sorgen.

Kulturinteressierte Familien finden im Theater an der Wilhelmshöhe und dem Filmpalast CineWorld abwechslungsreiche Unterhaltung in fußläufiger Nähe. Die hervorragende Erreichbarkeit dieser Einrichtungen wird durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Meppener Straße und Friedensweg gewährleistet, die den Alltag erleichtern.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen besonders wertvoll: Grundschulen wie die Wilhelm-Berning-Schule sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie weiterführende Schulen und Kindergärten, die ein umfassendes und vertrauensvolles Bildungsumfeld bieten. Die gesundheitliche Versorgung ist durch Apotheken wie die Sonnen-Apotheke in drei Minuten Fußweg sowie das Bonifatius Hospital und verschiedene Ärzthäuser innerhalb von etwa zehn bis zwölf Minuten gesichert. Diese kurzen Wege schaffen ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort im Alltag.

Auch das gastronomische Angebot trägt mit einladenden Restaurants und Cafés wie Sirtaki und Café Augusto zu einer lebendigen und familienfreundlichen Nachbarschaft bei. Einkaufsmöglichkeiten wie ContiMarkt, Lidl und Aldi sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Insgesamt bietet Lingen (Ems) Familien ein ausgewogenes und sicheres Umfeld, das durch seine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote sowie eine exzellente Bildungs- und Gesundheitsversorgung überzeugt. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich

rundum wohlfühlen können.

Property ID: 26388002 - 49808 Lingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 185.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 26388002 - 49808 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)