

Niederlangen

BIDDING PROCESS - Exclusive two-family house with office, commercial hall and development opportunities

Property ID: 25388013a



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

Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

- 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

At a glance

Property ID	25388013a
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: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

The property



Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

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: 25388013a - 49779 Niederlangen

A first impression

This modernly equipped, fully renovated (2024) two-family house offers exceptional flexibility: two spacious living units, a separate office space, and various expansion options on the ground floor. Situated on a plot of approximately 12,449 m², the property combines comfortable living with attractive usage and income opportunities. Spacious living on the upper floor: The approximately 250 m² main apartment impresses with its well-designed layout: a master bedroom with two dressing rooms (one with access to the bathroom with natural light), three children's bedrooms with built-in wardrobes, a utility room with a platform for a washer/dryer, and a storage room with built-in wardrobes and a service elevator. Underfloor heating, a wood-burning stove, and a high-quality fitted kitchen (2016) ensure comfortable living. The property is ready for immediate occupancy following the 2024 renovation. Flexible ground floor with multiple expansion options: The approximately 236 m² ground floor offers maximum adaptability. It can be used as: - one apartment + office unit, - two apartments + one office unit, - or three separate (holiday) apartments. All structural prerequisites and connections for this are in place. An existing development concept can be continued if required. Several outdoor parking spaces are available, ideal for residents, customers, or guests. Modern technology & energy efficiency - Photovoltaic system (2024) with approx. 29 kWp - 16 kWh electricity storage - Solar thermal system - 11 kW wallbox (2025) - Separate electricity and water supply per floor - Individual gas condensing boilers - Electric roller shutters (2012), high-quality built-in furniture (2013 & 2024) Outdoor area with many extras The property offers numerous highlights: A playground with playhouse, swing, seesaw, zip line, and covered sandbox, fruit trees, a shed, and a private well for garden irrigation. A heated hall (approx. 150 m²) with a roller door, toilet, LAN, and electricity is ideal for storage, a workshop, or rental. An officially approved expansion of 100 m² is possible. Green space with options: The approximately 7,521 m² green space was established as pastureland in 2024, but still retains its status as agricultural arable land and can be reclassified until 2029. Its location between two canals creates a particularly charming atmosphere. Use for animal husbandry, self-sufficiency, or lucrative leasing – for example, to an energy supplier – is possible. Note on the bidding process: The sale will be conducted through a private bidding process. The stated starting price of €1 is purely symbolic and does not represent a purchase price. Your bid should be above €999,000. The seller expressly reserves the right to accept or reject any bid. A winning bid does not automatically lead to the sale of the property – the final decision rests solely with the owner. This is not a forced sale or auction. The owner is under no obligation to sell at any time, and the highest bidder has no legal right to acquire the property.

Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

Details of amenities

- ca. 250 m² 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 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: 25388013a - 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: 25388013a - 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: 25388013a - 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