

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 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 12.449 m<sup>2</sup>

---

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	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 486,5 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	8	Condition of property	Like new
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	2004	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 4 x Garage		

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/m <sup>2</sup> a
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



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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>**

A square QR code located at the bottom right of the advertisement, which links to the company's website for reviews.

Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

## The property



Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

## The property



Property ID: 25388013a - 49779 Niederlangen

## The property

The image is a composite of three parts. On the left, there's a laptop and a smartphone displaying the Von Poll Real Estate website. The laptop screen shows a search interface with filters like 'Wohnung' and '1-2 Räume'. The smartphone screen shows a similar interface. In the center, a large smartphone is shown from a side-on perspective, displaying a dark blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt kostenlos Suchprofil anlegen' and a QR code below it. On the right, there's a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top and the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by a descriptive paragraph about pre-marketed customers receiving early notifications of new listings.

Von Poll  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/emsland](http://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 m<sup>2</sup>, the property combines comfortable living with attractive usage and income opportunities. Spacious living on the upper floor: The approximately 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) with a roller door, toilet, LAN, and electricity is ideal for storage, a workshop, or rental. An officially approved expansion of 100 m<sup>2</sup> is possible. Green space with options: The approximately 7,521 m<sup>2</sup> 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 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
- Kinderspielplatz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

- 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/(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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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