

Lingen

# Nachhaltiges Investment mit Perspektive und Entwicklungschancen

*Property ID: 26388004*



**PURCHASE PRICE: 1.695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 769,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 24 • LAND AREA: 1.474 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26388004 - 49809 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: 26388004 - 49809 Lingen

## At a glance

Property ID	26388004	Purchase Price	1.695.000 EUR
Living Space	ca. 769,5 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	24	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	6	Construction method	Solid
Year of construction	1990	Usable Space	ca. 129 m <sup>2</sup>
Type of parking	4 x Car port, 6 x Outdoor parking space	Rentable space	ca. 769 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	134.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.04.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftstelleninhaber

### 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: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## The property



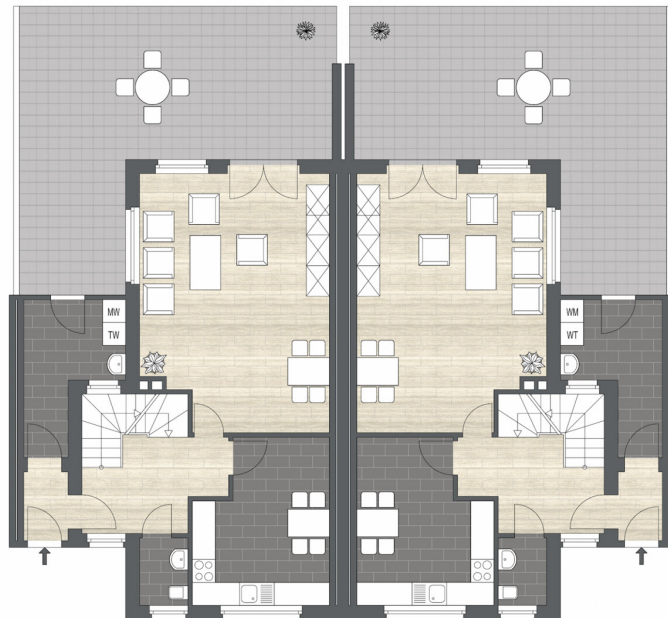
Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

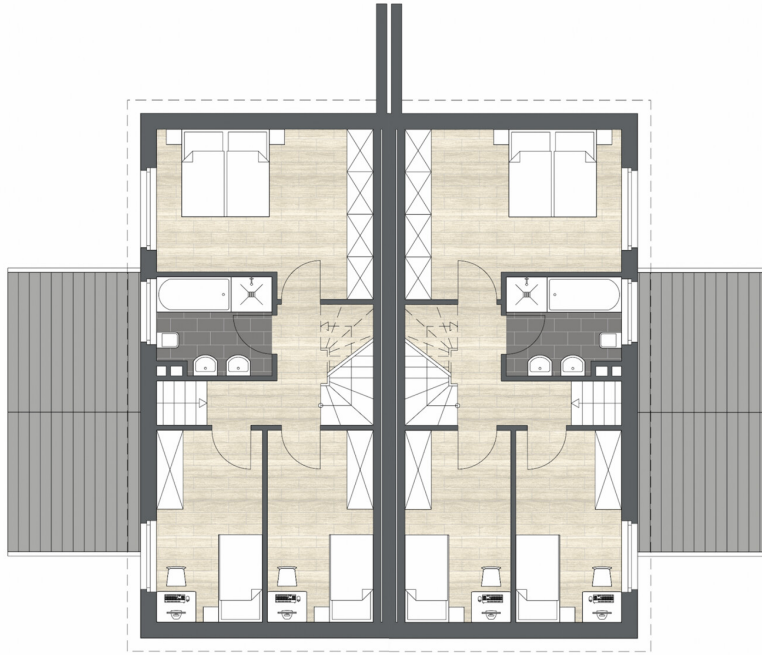
## The property

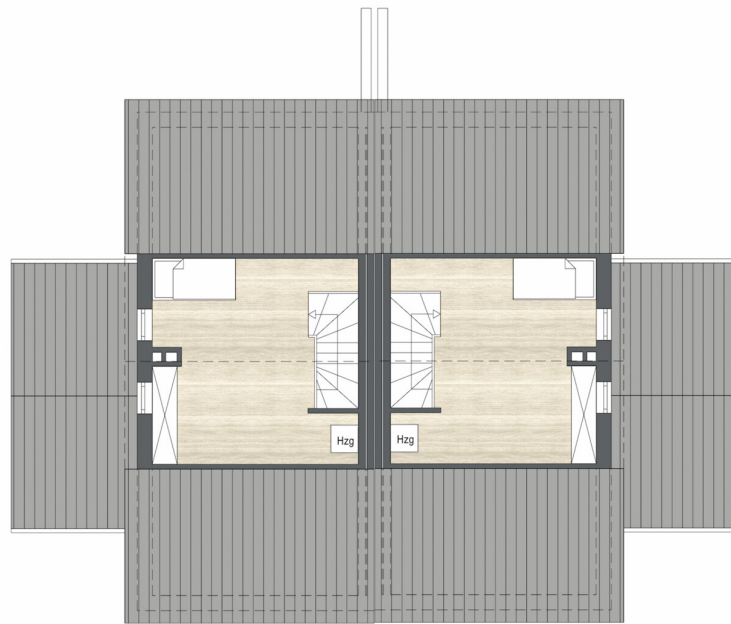


Property ID: 26388004 - 49809 Lingen

## 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: 26388004 - 49809 Lingen**

## A first impression

Ein Investment, das gleich mehrere Qualitäten vereint: sechs vermietete Doppelhaushälften, sofortige Mieteinnahmen, klar definierbares Mietsteigerungspotenzial und eine langfristige Entwicklungsoption durch zusammenhängende Grundstücksflächen. Genau diese seltene Kombination macht dieses gepflegte Doppelhausensemble aus dem Baujahr 1990 zu einer besonders interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger mit Weitblick.

Auf einem insgesamt ca. 1.474 m<sup>2</sup> großen Grundstück verteilen sich sechs Doppelhaushälften mit einer gesamten Wohnfläche von rund 770 m<sup>2</sup>. Die Einheiten liegen direkt nebeneinander und bilden damit ein in sich geschlossenes Wohnensemble, das nicht nur durch seine aktuelle Ertragsstärke überzeugt, sondern zugleich auch eine strategisch interessante Perspektive für die Zukunft eröffnet.

Jede der sechs Doppelhaushälften verfügt über ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und basiert auf einer ähnlichen, durchdachten Grundrissstruktur. Mit jeweils vier bis fünf Zimmern entsteht ein flexibles Wohnangebot, das unterschiedliche Zielgruppen anspricht – von Familien über Paare bis hin zu Wohngemeinschaften. Diese breite Nutzbarkeit trägt wesentlich zu einer nachhaltigen Vermietbarkeit und damit zur Stabilität des Investments bei.

Im Erdgeschoss verfügen die einzelnen Einheiten jeweils über einen einladenden Eingangsbereich mit Flur, eine Küche, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. Die den jeweiligen Häusern zugeordneten Gartenbereiche sind klar abgegrenzt und bieten den Mietern ein hohes Maß an Privatsphäre sowie zusätzlichen Wohnwert im Außenbereich. Im Obergeschoss stehen je nach Einheit zwei bis drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Dusche und/oder Badewanne. Im Dachgeschoss befindet sich jeweils ein Studio, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort eignet.

Darüber hinaus verfügt jede Doppelhaushälfte über einen Teilkeller, der zusätzliche Nutz- und Lagerfläche schafft. Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Im Jahr 2021 wurde eine neue Gas-Zentralheizung installiert. Teilweise wurden zudem bereits neue Fenster eingebaut, was sich positiv auf den Zustand und die Energieeffizienz der Immobilie auswirkt.

Aus Investorensicht besonders attraktiv ist die aktuelle Vermietung aller sechs Einheiten. Dadurch bietet das Ensemble sofortige, laufende Einnahmen und gleichzeitig weiteres

**Potenzial in der künftigen Mietentwicklung. Hinzu kommt die besondere Struktur der zusammenhängenden Grundstücke: Sie eröffnet langfristig die Möglichkeit, das Gesamtareal perspektivisch weiterzudenken und gegebenenfalls einer neuen Entwicklung zuzuführen. Damit verbindet diese Immobilie auf überzeugende Weise laufenden Ertrag mit strategischer Substanz und langfristiger Wertperspektive.**

**Die Häuser befinden sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage mit guter Anbindung an die Innenstadt sowie an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Lage spricht Familien, Paare und Einzelpersonen gleichermaßen an und unterstützt damit zusätzlich die nachhaltige Attraktivität und Vermietbarkeit des Ensembles.**

**Property ID: 26388004 - 49809 Lingen**

## **Details of amenities**

- 6 DHH á ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jeweils 4-5 Zimmer, 1 Badezimmer, Küche, Flur, HWR, Gäste-WC, Terrasse, Garten, Teilkeller, Garten
- EG: Eingang/ Flur, Küche, Wohn-/ Esszimmer, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten
- OG: 2-3 Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche und/ oder Badewanne
- DG: Studio
- neue Gas-Heizung 2021
- teilweise neue Fenster
- alle DHH vermietet

**Property ID: 26388004 - 49809 Lingen**

## All about the location

Lingen (Ems) im Landkreis Emsland präsentiert sich als eine aufstrebende Stadt in Niedersachsen mit rund 17.800 Einwohnern, die durch ihre solide Infrastruktur und die ruhige Lage auf 28 Metern Höhe überzeugt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität, was sie zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen macht. Die vorhandene Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu regionalen Wirtschaftszentren schaffen ein stabiles Fundament für Wertbeständigkeit und zukünftiges Wachstumspotenzial.

In Lingen profitieren Investoren von einer breit gefächerten Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität gewährleistet und somit eine konstante Nachfrage nach Wohnraum sichert. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit zahlreicher Bildungseinrichtungen, Gesundheitszentren und Einkaufsmöglichkeiten unterstreicht die Attraktivität des Standorts. So sind beispielsweise renommierte Schulen wie die Castellschule und die Johannesschule in nur drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während die Hochschule Osnabrück – Campus Lingen – in etwa elf Minuten bequem erreichbar ist. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen spricht eine breite Zielgruppe an und fördert eine stabile Mietnachfrage. Auch im Gesundheitsbereich überzeugt Lingen mit einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung. Zahnarztpraxen und Allgemeinmediziner sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar, während das Bonifatius Hospital in etwa 20 Minuten zu Fuß zugänglich ist. Diese dichte Gesundheitsversorgung garantiert eine hohe Lebensqualität und Sicherheit für Bewohner aller Altersgruppen. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot, das von gehobenen Restaurants über gemütliche Cafés bis hin zu Bars reicht und somit sowohl den Alltag als auch die Freizeit bereichert.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie der Bahnhof Lingen (Ems), der in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine flexible Mobilität und erleichtert den Zugang zu regionalen und überregionalen Zielen. Diese verkehrstechnische Infrastruktur ist ein entscheidender Faktor für die langfristige Wertentwicklung von Immobilien in Lingen.

Für Investoren bietet Lingen (Ems) somit ein ausgewogenes Zusammenspiel aus stabiler Infrastruktur, vielfältigen Annehmlichkeiten und einer attraktiven Lage, die eine nachhaltige Wertsteigerung und eine sichere Kapitalanlage versprechen. Die Kombination aus urbaner Lebensqualität und solider regionaler Vernetzung macht diese Stadt zu einem vielversprechenden Investmentstandort im Herzen Niedersachsens.

**Property ID: 26388004 - 49809 Lingen**

## **Other information**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26388004 - 49809 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)**