

Lingen

# Ihr neues Zuhause: Gepflegte Doppelhaushälfte mit Westgarten

Property ID: 26388023



**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 224 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26388023 - 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: 26388023 - 49809 Lingen

## At a glance

Property ID	26388023	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 128 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1990	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26388023 - 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: 26388023 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388023 - 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: 26388023 - 49809 Lingen

## The property



Property ID: 26388023 - 49809 Lingen

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

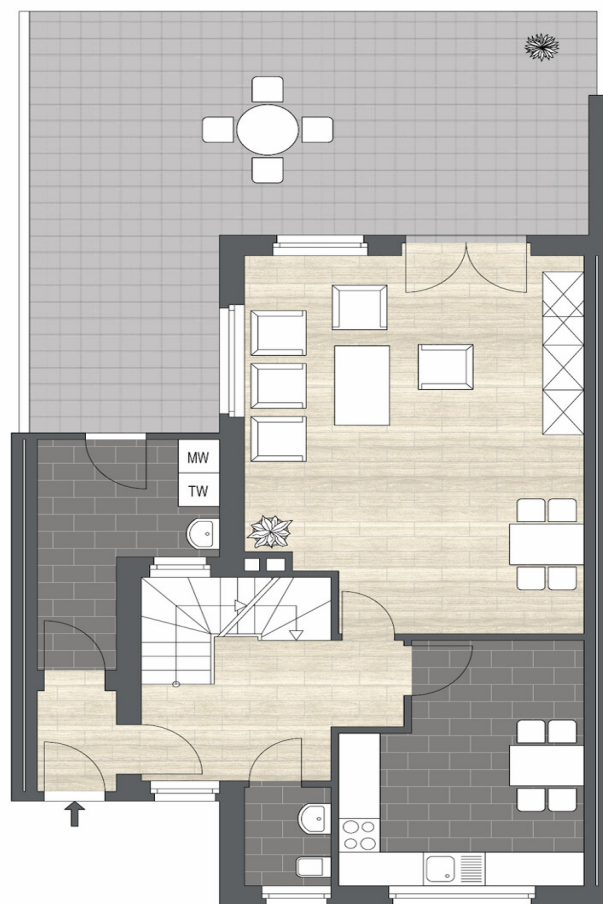
[www.von-poll.com/emsland](http://www.von-poll.com/emsland)

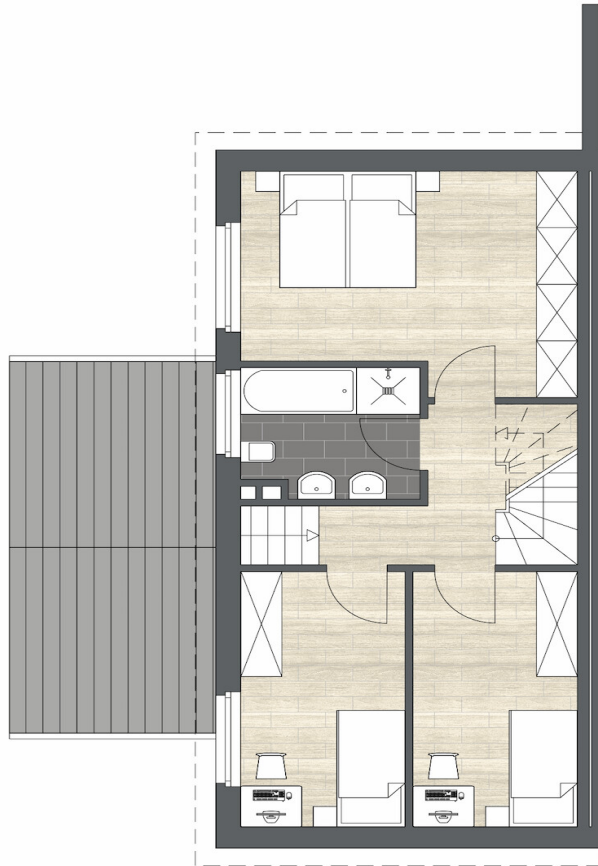
Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen

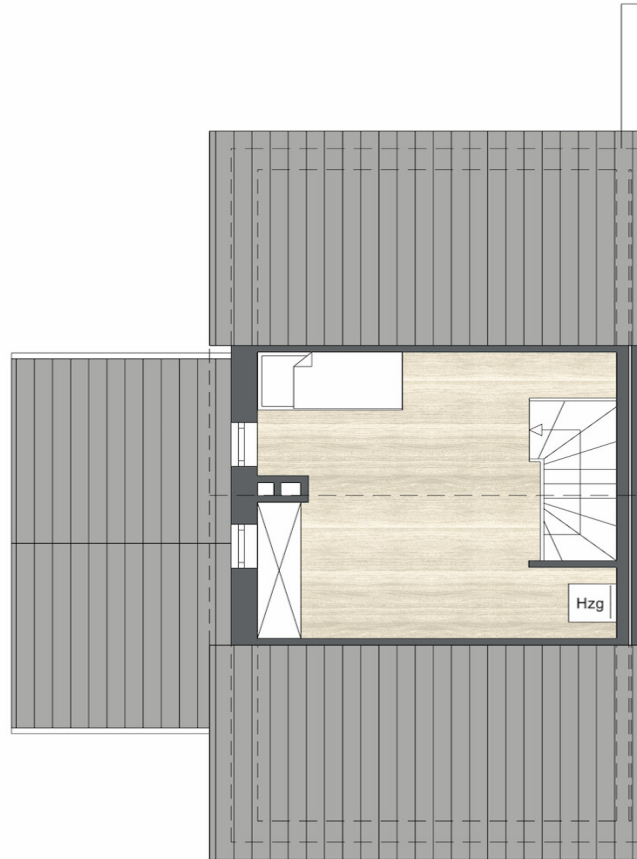


Property ID: 26388023 - 49809 Lingen

## 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: 26388023 - 49809 Lingen**

## A first impression

Mit dieser Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1990 bietet sich Ihnen eine gepflegte Immobilie mit ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 224 m<sup>2</sup> großen Grundstück, die durch ihre Raumaufteilung, ihre vielseitige Nutzbarkeit und ihren gepflegten Zustand überzeugt. Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die ein solides Zuhause mit guter Substanz und angenehmem Platzangebot suchen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, und bietet damit eine bemerkenswerte Flexibilität in der Nutzung. Ob für Familien mit mehreren Kindern, für Paare mit Raumbedarf oder für Menschen, die zusätzlich ein Homeoffice oder Gästezimmer integrieren möchten – hier bestehen zahlreiche Möglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ausgebauten Studio im Dachgeschoss, das dem Haus zusätzliche Qualität verleiht. Diese Fläche kann flexibel genutzt werden und bietet einen wertvollen Mehrwert gegenüber klassischen Grundrissen.

Besonders einladend wirkt der großzügige Wohn- und Essbereich, der den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Hier verbinden sich Wohnen, Essen und gemeinsames Leben auf angenehme Weise. Die direkte Anbindung an Terrasse und Garten schafft ein offenes Wohngefühl und erweitert den Wohnraum in den Außenbereich hinein. Der Garten ist in West-Ausrichtung angelegt, sodass sich insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden schöne Sonnenphasen genießen lassen. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Auch im Alltag überzeugt das Haus durch praktische Details. So besteht ein weiterer Zugang zum Garten über den Hauswirtschaftsraum, wodurch Wege verkürzt und die Nutzung des Außenbereichs besonders komfortabel gestaltet werden.

Das Tageslichtbad ist hell und freundlich gestaltet und bietet mit Dusche und Badewanne eine Ausstattung, die vielen Anforderungen gerecht wird. Eine bedeutende Modernisierung erfolgte im Jahr 2021 mit dem Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung. Diese sorgt für eine zeitgemäße Wärmeversorgung und unterstreicht den gepflegten Zustand der Immobilie. Darüber hinaus wurden in Teilbereichen neue Fenster eingebaut, was sich positiv auf Komfort und Gesamtbild auswirkt.

Der Teilkeller ergänzt das Angebot um wertvolle Nutzfläche und schafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgegenstände oder persönliche Utensilien. In ihrer Gesamtheit bietet diese Doppelhaushälfte ein harmonisches Wohnkonzept mit guter Raumaufteilung, gepflegter Ausstattung und einem Außenbereich, der das Wohnen auf angenehme Weise ergänzt.

**Da die Immobilie derzeit vermietet ist, eignet sie sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Kaufinteressenten, die eine spätere Eigennutzung planen und bereits heute eine solide Investition tätigen möchten.**

**Property ID: 26388023 - 49809 Lingen**

## **Details of amenities**

- Tageslichtbad mit Dusche/ Badewanne
- Garten in West-Ausrichtung
- neue Gas-Heizung 2021
- teilweise neue Fenster
- aktuell vermietet
- Teilkeller
- Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse/ Garten
- HWR mit Zugang zum Garten
- Dachgeschoss zum Studio ausgebaut

**Property ID: 26388023 - 49809 Lingen**

## All about the location

Lingen, eingebettet im Herzen Niedersachsens, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld mit einer stabilen Entwicklungsperspektive. Die angenehme Größe Lingens sorgt für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität, während die vorhandene Verkehrsanbindung eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet. Hier verbinden sich naturnahe Erholung und ein vielfältiges Freizeitangebot mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, die das Leben für Familien besonders attraktiv macht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine harmonische Mischung aus grünen Oasen und familienfreundlichen Einrichtungen. Zahlreiche Parks, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind, laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Stunden im Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung bieten Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und zum gesunden Ausgleich. Diese naturnahe Atmosphäre schafft Raum für eine behütete Kindheit und fördert das Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Grundschulen und weiterführende Schulen sind in nur etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der Schulweg sicher und unkompliziert gestaltet ist. Kindergärten in der Nähe ermöglichen eine flexible Betreuung der Kleinsten. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule Osnabrück – Campus Lingen, die jungen Erwachsenen attraktive Bildungswege eröffnet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken bestens gewährleistet, sodass im Krankheitsfall schnelle Hilfe zur Verfügung steht. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI Nord und familia sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe sowie den Bahnhof Lingen (Ems) in etwa 15 Minuten Fußweg gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese Lage in Lingen bietet Familien ein rundum sorgloses Lebensumfeld, in dem Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch ineinandergreifen. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft in einer lebendigen Gemeinschaft.

**Property ID: 26388023 - 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: 26388023 - 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)**