

Lingen

# Attraktive Kapitalanlage mit Komfort: Vermietete Erdgeschosswohnung mit Westterrasse

Property ID: 26388035



**PURCHASE PRICE: 155.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26388035 - 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: 26388035 - 49808 Lingen**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 26388035                  |
| Living Space         | ca. 72,4 m²               |
| Rooms                | 2                         |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1997                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 155.900 EUR                                                               |
| Type                          | Ground floor                                                              |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use                                              |

**Property ID: 26388035 - 49808 Lingen**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 22.01.2036      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 38.90 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | A                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1997                           |

Property ID: 26388035 - 49808 Lingen

## The property



Property ID: 26388035 - 49808 Lingen

## The property



Holger Klages  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
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: 26388035 - 49808 Lingen

## The property



Property ID: 26388035 - 49808 Lingen

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

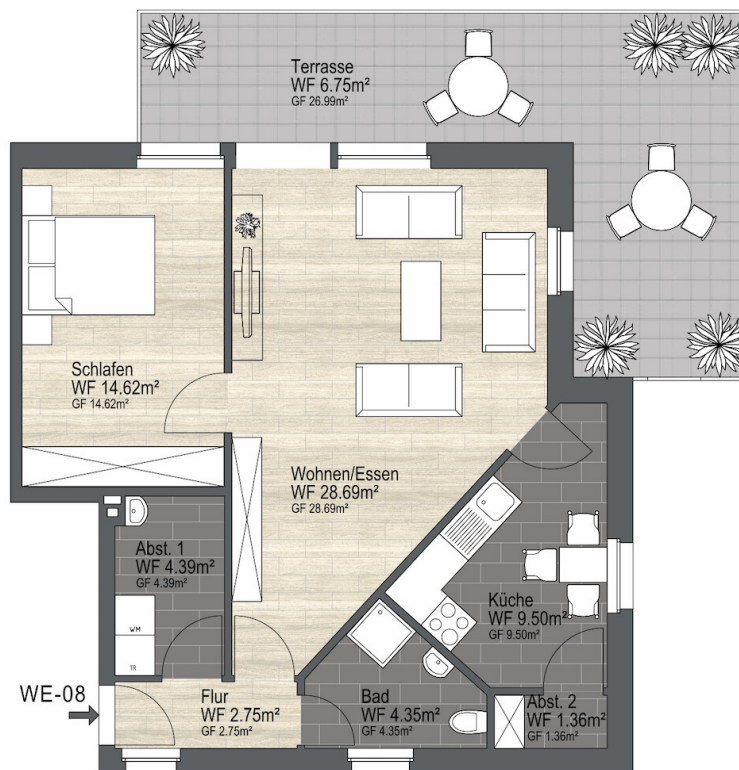
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 26388035 - 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: 26388035 - 49808 Lingen**

## A first impression

Die hier angebotene, aktuell vermietete Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 72?m<sup>2</sup> und bietet ein überzeugendes Raumangebot, das sowohl Singles, Paare als auch Investoren anspricht. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die Gas-Zentralheizung, die 2022 erneuert wurde und für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Wohnung besteht aus insgesamt zwei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer und ein großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen im Wohnzimmer lassen viel Tageslicht in den Raum und bieten, ebenso wie das Schlafzimmer, Zugang zur westlich ausgerichteten Terrasse. Diese private Terrasse lädt dazu ein, den Feierabend im Freien zu genießen und den Blick in die Umgebung schweifen zu lassen. Hierdurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, der das Wohnerlebnis bereichert.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Die integrierte Fensterlösung sorgt dabei stets für ein angenehmes Raumklima und natürliche Belichtung. Die Küche ist funktional gestaltet und überzeugt durch einen direkten Zugang zur angrenzenden Speisekammer – praktisch für die Aufbewahrung von Vorräten und Küchenutensilien.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der separate Abstellraum, der nicht nur zusätzlichen Stauraum schafft, sondern auch über einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner verfügt. So sind Hausarbeiten diskret und komfortabel vom Wohnbereich getrennt unterzubringen. Ein eigener PKW-Stellplatz gehört fest zur Wohnung und sorgt dafür, dass die Parkplatzsuche entfällt.

Das Grundstück ist als Erbpachtgrundstück ausgelegt, mit einer vierteljährlichen Erbpacht von derzeit 235,32?€. Die Restlaufzeit des Erbpachtvertrags beträgt etwa 45 Jahre und bietet auf lange Sicht Planungssicherheit.

Die Wohnung eignet sich dank des Erdgeschosszugangs insbesondere auch für Menschen, die Wert auf barrierearmes Wohnen legen. Der Grundriss überzeugt durch seine klare Struktur und die vielseitig nutzbaren Räume. Die Modernisierung der wesentlichen technischen Anlagen, insbesondere der Heizung, erhöht Effizienz und Wohnkomfort.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Angebot, das sowohl Komfort als auch Alltagstauglichkeit miteinander verbindet. Die Kombination aus einem großzügigen

**Wohnbereich, praktischer Raumaufteilung, privater Terrasse und eigenem Stellplatz bietet ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Property ID: 26388035 - 49808 Lingen**

## Details of amenities

- Gas-Brennwerttherme aus 2022
- Terrasse in West-Ausrichtung
- Terrassenzugang über Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Küche mit Zugang zur Speisekammer
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- großes Wohn-/ Esszimmer
- eigener PKW-Stellplatz
- private Terrasse
- teilweise Schallschutzverglasung
- massives Nebengebäude für Fahrräder und Mülltonnen
- eigene Verbrauchszähler
- Erbpachtgrundstück (235,32 €/Quartal, Restlaufzeit ca. 45 Jahre)

**Property ID: 26388035 - 49808 Lingen**

## All about the location

Lingen (Ems) besticht als lebendige und dennoch behagliche Stadt mit rund 56.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und eine stabile wirtschaftliche Basis überzeugt. Die Stadt vereint eine moderne Infrastruktur mit einem vielfältigen Bildungsangebot und einer ausgezeichneten medizinischen Versorgung, eingebettet in eine sichere und familienfreundliche Umgebung. Dank der guten Verkehrsanbindung über Bahn und Autobahn ist Lingen ideal für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen und gleichzeitig von den Vorzügen einer regional starken Wirtschaft profitieren möchten.

Im Herzen Lingens finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft fördert. Die Nähe zu zahlreichen Schulen und Kindergärten schafft optimale Voraussetzungen für eine sorgenfreie und förderliche Entwicklung der Kinder. Die lebendige Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten in naturnahen Parks und modernen Sportanlagen, die zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Freien einladen. Hier erleben Familien eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen, die das tägliche Leben bereichert und Sicherheit vermittelt.

Die Bildungslandschaft rund um den Wohnort ist hervorragend: Von der Gesamtschule Emsland, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu Grundschulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Hochschule Osnabrück mit ihrem Campus in Lingen bietet zudem Perspektiven für die ältere Generation der Familie. Für die Gesundheit sorgt das nahegelegene Bonifatius Hospital sowie verschiedene Fachärzte und Apotheken, die in nur etwa 7 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Familien schätzen zudem die vielfältigen Freizeitangebote, wie das Calvinhaus und den Filmpalast CineWorld, die kulturelle und unterhaltsame Stunden garantieren. Für den täglichen Bedarf befinden sich mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Pferdemarkt und Wilhelm-Berning-Straße sowie den Bahnhof Lingen (Ems) in etwa 10 Minuten Fußweg ideal gewährleistet.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld suchen, bietet Lingen (Ems) mit seiner ausgewogenen Infrastruktur, den vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie der freundlichen Gemeinschaft einen perfekten Lebensmittelpunkt – hier wachsen Kinder behütet auf und Eltern genießen ein harmonisches Familienleben voller Perspektiven.

**Property ID: 26388035 - 49808 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 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: 26388035 - 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)**