

Lingen

Wohnen am Telgenkampsee - Hochwertige Erdgeschosswohnung im Akazienweg

Property ID: 26388038



RENT PRICE: 1.083 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

At a glance

Property ID	26388038	Rent price	1.083 EUR
Living Space	ca. 93 m²	Additional costs	140 EUR
Rooms	3	Type	Ground floor
Bedrooms	2	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2021	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electro
Energy certificate valid until	17.04.2033
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	9.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

The property



Property ID: 26388038 - 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

<https://vonpoll.io/bewerten>

Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

The property



Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

The property



Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

The property



Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

The property



Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

The property



Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

A first impression

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit: Diese exklusive und neuwertige Erdgeschosswohnung überzeugt durch moderne Ausstattung, energieeffiziente Technik und eine hochwertige Bauweise. Die im Jahr 2021 fertiggestellte Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 93 m² bietet drei durchdacht geschnittene Zimmer und vereint zeitgemäßen Komfort mit nachhaltigem Wohnen nach KFW 40+-Standard.

Verfügbar ab 01.11.2026, ggfs. nach Absprache früher.
Ideal für Singles oder Paare mit bis zu einem Kind.

Der großzügige Wohnraum ist durchdacht gestaltet und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen flexible Wohnkonzepte – ob für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder als Gäste- und Arbeitszimmer. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und erfüllt damit höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Ein separates Gäste-WC sorgt für Flexibilität im Alltag.

Ein zentrales Highlight der Ausstattung ist die effiziente Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Unterstützt wird diese durch eine nachhaltige Erdwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage, welche die Energieeffizienz weiter steigern. Die Wohnung ist mit einer integrierten Lüftungsanlage ausgestattet, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr bei gleichbleibend angenehmer Temperatur sorgt.

Hochwertige Details prägen das Gesamtbild. Die dreifachverglasten Fenster bieten optimalen Schallschutz und eine sehr gute Wärmedämmung. Elektrische Raffstores ermöglichen eine komfortable Regulierung des Tageslichts und der Privatsphäre. Die exklusive Einbauküche mit modernen Markengeräten ist bereits im Angebot enthalten und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Die zugehörige, teilweise überdachte Terrasse schafft zusätzlichen Raum im Freien. Sie bietet einen direkten Zugang zum privaten Gartenbereich und ist ein idealer Platz für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Begegnungen mit Familie und Freunden.

Bequemlichkeit und Barrierefreiheit werden durch einen Fahrstuhl im Haus gewährleistet, der alle Ebenen miteinander verbindet. Zur Wohnung gehört zudem ein Tiefgaragenstellplatz, der für 60 € monatlich angemietet werden kann und ein sicheres sowie witterungsgeschütztes Parken ermöglicht. Für Fahrräder steht ein separater Fahrradkeller zur Verfügung.

Die gehobene Ausstattungsqualität der gesamten Immobilie spiegelt sich in jedem Detail wider und erfüllt höchste Ansprüche an modernes, nachhaltiges Wohnen. Hinzu kommen die niedrigen Energieverbräuche durch die innovative Haustechnik, die nicht nur den Komfort maximiert, sondern auch die Betriebskosten nachhaltig reduziert.

Diese Erdgeschosswohnung vereint urbanes Leben mit zukunftsorientierter Technik und hoher Wohnqualität. Profitieren Sie von einer neuwertigen Immobilie mit klaren Vorteilen bei Komfort, Ausstattung und Energieeffizienz. Für weiterführende Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung – lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen!

Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

Details of amenities

- KFW 40+-Standard
- Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Lüftungsanlage
- hochwertige EBK
- elektrische Raffstores
- Bad mit bodengleicher Dusche
- teilw. überdachte Terrasse
- Garten
- Fahrstuhl
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 60 € mtl.)
- Fahrradkeller

Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

All about the location

Lingen (Ems) besticht als lebendiges Mittelzentrum mit einer ausgewogenen demografischen Struktur und einer starken wirtschaftlichen Basis, die vor allem durch technische und industrielle Branchen geprägt ist. Die Stadt überzeugt durch ihre familienfreundliche Infrastruktur, ein sicheres Umfeld sowie moderate Mietpreise, die ein attraktives und bezahlbares Wohnumfeld schaffen. Mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem niedrigen Arbeitslosenanteil bietet Lingen eine verlässliche Grundlage für ein harmonisches Familienleben in einer Stadt, die Tradition und Moderne gekonnt verbindet.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine besonders familienorientierte Wohnqualität aus, die durch zahlreiche Grünflächen und Spielmöglichkeiten ergänzt wird. In fußläufiger Nähe laden gepflegte Parks und abwechslungsreiche Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein, wodurch Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern wertvolle Momente der Entspannung genießen können. Die Nähe zu mehreren Buslinien wie der Haltestelle Hainbuchenweg, die nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, gewährleistet eine unkomplizierte Anbindung an das städtische Verkehrsnetz und erleichtert den Alltag erheblich.

Für Familien ist die hervorragende Bildungslandschaft ein zentraler Vorteil dieses Standortes. Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Wilhelm-Berning-Schule und die Marienschule sind in nur etwa sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was kurze und sichere Schulwege garantiert. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindergärten in der näheren Umgebung, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten ermöglichen. Auch im Gesundheitsbereich ist für das Wohl der Familie bestens gesorgt: Apotheken wie die Sonnen-Apotheke sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, und das Bonifatius Hospital sowie diverse Fachärzte befinden sich innerhalb von 15 Gehminuten, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Gemütliche Cafés und Restaurants wie das Sirtaki oder das Le Feu laden zu entspannten Familienausflügen ein und bieten eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden. Die Nähe zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi und ContiMarkt, die in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind, sorgt für eine unkomplizierte Versorgung mit allem, was der Familienalltag benötigt.

Insgesamt präsentiert sich Lingen (Ems) als ein idealer Lebensraum für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnahen Freizeitangeboten und einem starken

Gemeinschaftsgefühl macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für ein glückliches und zukunftsorientiertes Familienleben.

Property ID: 26388038 - 49808 Lingen

Other information

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: 26388038 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com