

Niederlangen

Vive. Alquila. Invierte. – Tu exclusivo complejo residencial con excelentes oportunidades de rentabilidad.

Número de propiedad: 25388013



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 486,5 m² • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 12.449 m²

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

De un vistazo

Número de propiedad	25388013
Superficie habitable	ca. 486,5 m ²
Habitaciones	11
Dormitorios	8
Baños	4
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje

Precio de compra	A petición
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	60.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.06.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



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>

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

Jetzt kostenlos
Suchprofil
anlegen



Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

Una primera impresión

Viva. Alquile. Invierta. Esta excepcional propiedad combina un alto nivel de confort con excelentes oportunidades de rentabilidad, ideal para compradores exigentes que buscan vivir con estilo y, al mismo tiempo, generar ingresos por alquiler. La propiedad ofrece una oportunidad única para compradores sofisticados que aprecian la alta calidad y la versatilidad de usos. En una parcela de aproximadamente 12.449 m², se encuentra un edificio residencial construido en 2011 y completamente modernizado en 2024, que consta de un total de cuatro apartamentos y 11 habitaciones. La propiedad impresiona por su acertada combinación de amplitud, alta calidad y suministro de energía sostenible. El complejo consta de un amplio apartamento principal en la planta superior y tres apartamentos vacacionales independientes en la planta baja, cada uno con su propia entrada y cocina equipada de alta gama. Vida cómoda: El apartamento principal en la planta superior. El apartamento principal de aproximadamente 250 m² en la planta superior es ideal para familias que valoran el espacio, la calidad y la funcionalidad. Ofrece: • un espacioso dormitorio principal con dos vestidores independientes, uno de ellos con acceso directo al luminoso baño con ducha a ras de suelo y bañera, • tres habitaciones (para niños) con armarios empotrados a medida, • un lavadero con armario empotrado a medida y una práctica plataforma elevada para lavadora y secadora, • una despensa con armarios empotrados adicionales y un montacargas para transportar cómodamente las compras pesadas. La calefacción por suelo radiante, una estufa de leña en el salón y una moderna cocina totalmente equipada (instalada en 2016) subrayan el carácter de alta gama de esta unidad. Tras la modernización en 2024, es posible ocuparla de inmediato sin necesidad de realizar más obras. Ingresos por alquiler: Tres apartamentos (vacacionales). La planta baja consta de tres apartamentos vacacionales, cada uno con entrada independiente. Estos ofrecen condiciones ideales para lucrativos alquileres a corto plazo, especialmente debido a la proximidad a concurridos restaurantes y negocios de la región. Alternativamente, los alquileres a largo plazo, incluyendo a estos negocios, también son fácilmente posibles. Ya existe un plan para ampliar los apartamentos vacacionales y generar aún más rentabilidad. Las amplias plazas de aparcamiento exterior ofrecen comodidad para sus huéspedes o inquilinos. Eficiente y sostenible: tecnología que impresiona. La propiedad no solo se planificó con esmero, sino que también se modernizó para el futuro: • Sistema fotovoltaico (2024) con una potencia de aprox. 29 kWp • Almacenamiento de electricidad de 16 kWh • Sistema solar térmico • Wallbox de 11 kW • Sistemas de suministro independientes para cada planta • Caldera de condensación de gas independiente por planta • Ventanas con persianas eléctricas de 2012 y muebles empotrados de alta calidad (2013 y 2024). Una ventaja particular de la propiedad reside en los sistemas de suministro independientes de

electricidad y agua entre las plantas, así como una caldera de condensación de gas por planta, lo que hace que el consumo energético sea más eficiente. Zona exterior con valor añadido. Además de la elegante sala de estar, la propiedad cuenta con zonas exteriores diseñadas con cariño: un parque infantil con casita de juegos, columpio, balancín, tirolina y arenero cubierto ofrece diversión en la naturaleza. Árboles frutales, un pozo privado para el riego del jardín y una cochera completan la oferta. Una nave climatizada de aproximadamente 150 m², equipada con puerta enrollable, electricidad, aseo y conexión LAN, también está disponible para alquiler o uso personal. Ya se ha concedido el permiso para ampliar la nave en 100 m² adicionales. Terreno agrícola con opciones: Los aproximadamente 7.521 m² de pastizales se reclasificaron como pastizales/espacios verdes en 2024 y pueden volver a utilizarse como tierra cultivable hasta 2029 si es necesario; su estatus agrícola se mantiene sin cambios. El terreno está actualmente cultivado y está bordeado por un canal en dos de sus lados, lo que le aporta un importante valor añadido tanto visual como funcional. Como alternativa, existen lucrativas oportunidades para arrendar el terreno, por ejemplo, a empresas energéticas con un interés concreto en su uso a largo plazo. Esta propiedad impresiona por su espacio, rentabilidad y potencial de futuro. Ya sea para uso personal con ingresos por alquiler, como inversión o una combinación de ambos, este complejo residencial combina calidad de vida con sólidos principios económicos.

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

Detalles de los servicios

- ca. 250 m² OG-Wohnung
- 3 Ferienwohnungen im EG
- attraktive Mieteinnahmen möglich (u.a. Vermietung als Ferienwohnung - hochfrequentierte Gewerke in naher Umgebung - oder dauerhafte Vermietung an diese möglich)
- ca. 7.521 m² Grünfläche im Außenbereich bis 2029 als Ackerfläche umänderbar
- elektrische, programmierbare Rolläden
- Einbaumöbel (2013 & 2024)
- zweiter Balkon im OG möglich
- Kinderspielfeld 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 m² (erweiterbar um weitere ca. 100 m²), 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

- Ferienwohnung 3 EBK 2024

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 60.30 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25388013 - 49779 Niederlangen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com