

Niederlangen

## PROCESO DE LICITACIÓN - Exclusiva casa bifamiliar con oficina, salón comercial y oportunidades de desarrollo

Número de propiedad: 25388013a



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 486,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 12.449 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

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

Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25388013a                                      |
| Superficie habitable | ca. 486,5 m <sup>2</sup>                       |
| 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                                                                              |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                                         |
| 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: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25388013a - 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](mailto:emsland@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, modernamente equipada y completamente renovada (2024), ofrece una flexibilidad excepcional: dos espaciosas viviendas, un despacho independiente y diversas posibilidades de ampliación en la planta baja. Ubicada en una parcela de aproximadamente 12.449 m<sup>2</sup>, la propiedad combina una vida cómoda con atractivas oportunidades de uso y de generación de ingresos. Espaciosa vivienda en la planta superior: El apartamento principal de aproximadamente 250 m<sup>2</sup> impresiona por su cuidada distribución: un dormitorio principal con dos vestidores (uno con acceso al baño con luz natural), tres dormitorios infantiles con armarios empotrados, un lavadero con plataforma para lavadora/secadora, un trastero con armarios empotrados y un ascensor de servicio. La calefacción por suelo radiante, una estufa de leña y una cocina equipada de alta calidad (2016) garantizan una vida cómoda. La propiedad está lista para entrar a vivir inmediatamente tras la renovación de 2024. Planta baja flexible con múltiples posibilidades de ampliación: La planta baja de aproximadamente 236 m<sup>2</sup> ofrece máxima adaptabilidad. Se puede utilizar como: - un apartamento + unidad de oficina, - dos apartamentos + una unidad de oficina, - o tres apartamentos separados (de vacaciones). Todos los prerequisites estructurales y conexiones para esto están en su lugar. Un concepto de desarrollo existente se puede continuar si es necesario. Hay varias plazas de aparcamiento al aire libre disponibles, ideales para residentes, clientes o invitados. Tecnología moderna y eficiencia energética - Sistema fotovoltaico (2024) con aprox. 29 kWp - Almacenamiento de electricidad de 16 kWh - Sistema solar térmico - Wallbox de 11 kW (2025) - Suministro separado de electricidad y agua por piso - Calderas de condensación de gas individuales - Persianas eléctricas (2012), muebles empotrados de alta calidad (2013 y 2024) Área al aire libre con muchos extras La propiedad ofrece numerosos aspectos destacados: Un parque infantil con casita de juegos, columpio, balancín, tirolina y arenero cubierto, árboles frutales, un cobertizo y un pozo privado para riego del jardín. Una nave con calefacción (aprox. 150 m<sup>2</sup>) con puerta enrollable, aseo, red local y electricidad es ideal para almacén, taller o alquiler. Es posible una ampliación de 100 m<sup>2</sup>, con autorización oficial. Espacio verde con opciones: El espacio verde de aproximadamente 7.521 m<sup>2</sup> se declaró como pastizal en 2024, pero aún conserva su condición de tierra cultivable y puede reclasificarse hasta 2029. Su ubicación entre dos canales crea un ambiente especialmente encantador. Es posible su uso para la ganadería, el autoabastecimiento o un arrendamiento lucrativo, por ejemplo, a una empresa eléctrica. Nota sobre el proceso de licitación: La venta se realizará mediante licitación privada. El precio inicial indicado de 1 € es puramente simbólico y no representa un precio de compra. Su oferta debe ser superior a 999.000 €. El vendedor se reserva expresamente el derecho de aceptar o rechazar cualquier oferta. Una oferta

ganadora no implica automáticamente la venta de la propiedad; la decisión final recae exclusivamente en el propietario. Esta no es una venta forzosa ni una subasta. El propietario no tiene obligación de vender en ningún momento, y el mejor postor no tiene derecho legal a adquirir la propiedad.

Número de propiedad: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Detalles de los servicios

- ca. 250 m<sup>2</sup> OG-Wohnung
- EG Wohnung und Büroeinheit lassen sich zu bis zu 3 (Ferien-)Wohnungen umbauen
- attraktive Mieteinnahmen möglich (u.a. Vermietung als Ferienwohnung - hochfrequentierte Gewerke in naher Umgebung - oder dauerhafte Vermietung an diese möglich)
- ca. 7.521 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (erweiterbar um weitere ca. 100 m<sup>2</sup>), 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: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25388013a - 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](mailto:emsland@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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