

**Niederlangen**

Vivez. Louez. Investissez. – Votre complexe résidentiel exclusif offrant d'excellentes opportunités de rendement.

**CODE DU BIEN: 25388013**



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 486,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 12.449 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25388013	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 486,5 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	8	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	2004	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	6 x surface libre, 4 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	60.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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>



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Une première impression

Vivre. Louer. Investir. Ce bien d'exception allie un confort de vie haut de gamme à d'excellentes perspectives de rentabilité – idéal pour les acquéreurs exigeants souhaitant vivre avec élégance tout en générant des revenus locatifs. Il offre une opportunité unique aux acheteurs avertis, sensibles aux prestations de qualité et à la polyvalence du bien. Sur un terrain d'environ 12 449 m<sup>2</sup>, se dresse un immeuble résidentiel construit en 2011 et entièrement rénové en 2024, comprenant quatre appartements et onze pièces. Ce bien séduit par son harmonieux mélange d'espace, de prestations haut de gamme et d'énergie durable. Le complexe se compose d'un spacieux appartement principal à l'étage et de trois appartements de vacances indépendants au rez-de-chaussée – chacun avec sa propre entrée et une cuisine équipée de qualité. Confort optimal : L'appartement principal à l'étage. D'une superficie d'environ 250 m<sup>2</sup>, l'appartement principal à l'étage est idéal pour les familles qui privilégient l'espace, la qualité et la fonctionnalité. Ce bien offre :

- une spacieuse chambre parentale avec deux dressings séparés, dont un donnant directement sur une salle de bains lumineuse équipée d'une douche à l'italienne et d'une baignoire ;
- trois chambres (d'enfants) avec placards intégrés sur mesure ;
- une buanderie avec un placard intégré sur mesure et une estrade pratique pour lave-linge et sèche-linge ;
- un cellier avec placards intégrés supplémentaires et un monte-charge facilitant le transport des courses. Le chauffage au sol, un poêle à bois dans le séjour et une cuisine moderne entièrement équipée (installée en 2016) soulignent le caractère haut de gamme de ce bien. Après sa modernisation en 2024, il sera immédiatement habitable sans travaux. Revenus locatifs : Trois appartements (de vacances). Le rez-de-chaussée comprend trois appartements de vacances, chacun avec une entrée indépendante. Ces appartements offrent des conditions idéales pour des locations saisonnières rentables, notamment grâce à la proximité de restaurants et commerces dynamiques. La location longue durée, y compris à ces commerces, est également envisageable. Un projet

d'agrandissement des appartements de vacances est déjà en cours afin d'optimiser la rentabilité. De vastes places de parking extérieures offrent un confort optimal à vos hôtes ou locataires. Une technologie performante et durable qui impressionne. La propriété a été conçue avec soin et modernisée pour l'avenir : • Système photovoltaïque (2024) d'une puissance d'environ 29 kWc • Stockage d'électricité de 16 kWh • Système solaire thermique • Boîtier mural de 11 kW • Compteurs individuels pour chaque étage • Chaudière à condensation au gaz individuelle par étage • Fenêtres avec volets roulants électriques (2012) et mobilier intégré haut de gamme (2013 et 2024). L'un des atouts majeurs de cette propriété réside dans ses compteurs d'électricité et d'eau indépendants, ainsi que dans la présence d'une chaudière à condensation au gaz par étage, qui contribuent à une consommation d'énergie plus efficace. Un espace extérieur valorisant. Outre un intérieur élégant, la propriété bénéficie d'espaces extérieurs aménagés avec goût : une aire de jeux pour enfants avec cabane, balançoire, bascule, tyrolienne et bac à sable couvert offre un cadre verdoyant et ludique. Des arbres fruitiers, un puits privé pour l'irrigation du jardin et une remise complètent ce bien. Une salle chauffée d'environ 150 m<sup>2</sup>, équipée d'une porte sectionnelle, de l'électricité, de toilettes et d'une connexion réseau, est également disponible à la location ou pour un usage personnel. L'autorisation d'agrandir la salle de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires a déjà été accordée. Terrains agricoles avec options : les quelque 7 521 m<sup>2</sup> de prairies ont été reclassés en pâturage/espace vert en 2024 et peuvent être à nouveau utilisés comme terres arables jusqu'en 2029 si nécessaire – leur statut agricole reste inchangé. Le terrain est actuellement cultivé et bordé sur deux côtés par un canal, ce qui lui confère une valeur ajoutée significative, tant sur le plan esthétique que fonctionnel. Par ailleurs, des opportunités lucratives existent pour la location du terrain – par exemple, à des fournisseurs d'énergie ayant un intérêt concret pour une utilisation à long terme. Cette propriété séduit par son espace, sa rentabilité et son potentiel. Que ce soit pour un usage personnel avec revenus locatifs, comme investissement ou une combinaison des deux, ce complexe résidentiel allie qualité de vie et rentabilité.

**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Détails des commodités

- ca. 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grünfläche im Außenbereich bis 2029 als Ackerfläche umänderbar
- elektrische, programmierbare Rolläden
- Einbaumöbel (2013 & 2024)
- zweiter Balkon im OG möglich
- Kinderspielplatz mit Spielhaus, Schaukel, Wippe, Seilbahn, überdachtetem 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

**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25388013 - 49779 Niederlangen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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