

Lingen

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Südterrasse und ausbaufähigem Spitzboden

CODE DU BIEN: 26388018



PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26388018</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>289.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>2000</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>113.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>09.07.2035</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2000</b>

CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen

## La propriété



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 | [emslan@von-poll.com](mailto:emslan@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen

## La propriété



**VP 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)

CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen

## La propriété



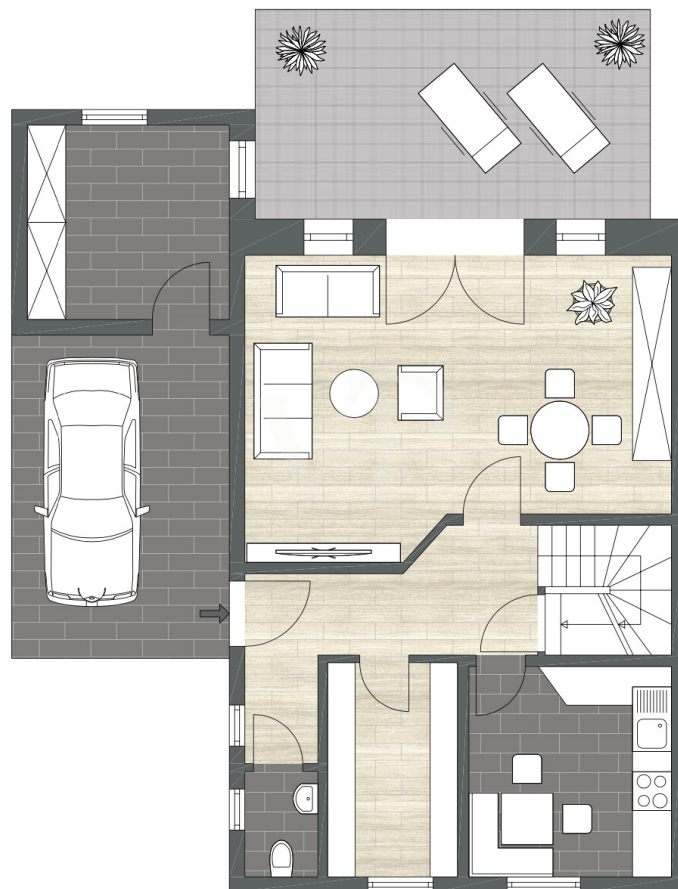
CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen

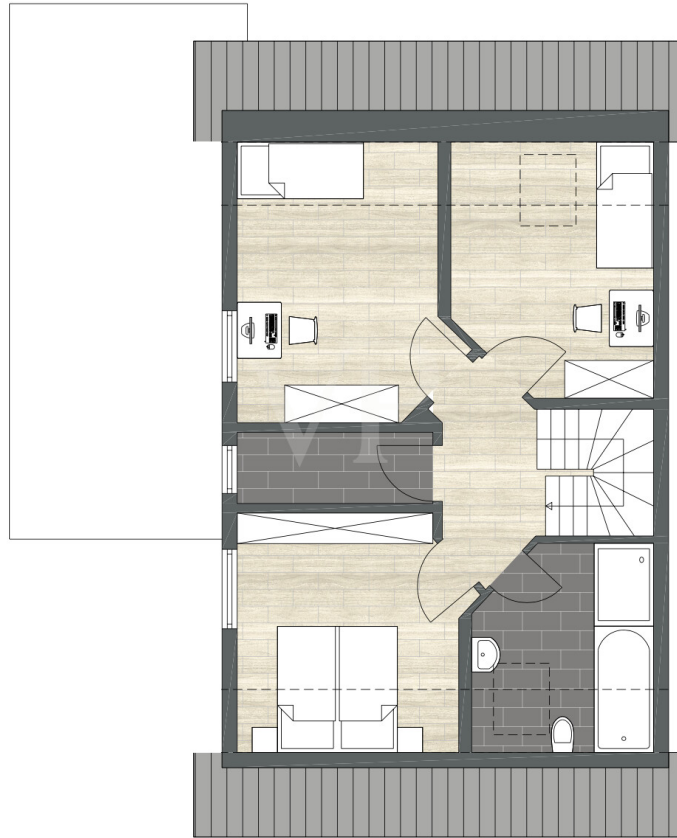
## La propriété



CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen**

## Une première impression

Herzlich willkommen zu dieser gepflegten Doppelhaushälfte in zentraler Lage, die mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> viele attraktive Möglichkeiten bietet. Das im Jahr 2000 erbaute und 2025 zuletzt modernisierte Haus präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand und überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung sowie einer angenehmen Süd-Ausrichtung des Gartens.

Die Immobilie beinhaltet insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer. Diese Aufteilung ermöglicht individuellen Freiraum für Familienmitglieder, Gäste oder auch für die Einrichtung eines Home-Office. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und stellt damit sowohl für entspannte Momente als auch für den Familienalltag die passenden Voraussetzungen bereit.

Der großzügige und helle Wohn-/ Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht in den Raum. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt und durch eine praktische Markise zusätzlichen Komfort bietet. Der Garten mit Süd-Ausrichtung ist ein angenehmer Ort für Freizeitaktivitäten und zum Erholen. Für die Gartenbewässerung ist ein Außenwasser-Anschluss vorhanden, der die Pflege der Grünanlage vereinfacht.

Die Einbauküche verfügt über die wichtigsten Ausstattungsmerkmale für die alltäglichen Anforderungen. Dank der Doppelverglasung der Fenster sind ein guter Schall- und Wärmeschutz gewährleistet.

Ein weiteres Highlight ist der gedämmte und ausbaufähige Spitzboden, der zusätzliche Nutzungsoptionen bereithält.

Das ca. 200 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine ideale Balance aus Privatbereich und Außenfläche. Über das Carport mit integriertem Geräteraum erreichen Sie bequem sowohl das Haus als auch den Garten. Das Carport erleichtert nicht nur das Parken, sondern bietet auch zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder.

Der gepflegte Zustand sowie laufende Instandhaltungen sorgen dafür, dass Sie hier ein durchdachtes Wohnumfeld vorfinden. Die Zentralheizung aus 2025 gewährleistet angenehme Temperaturen und sorgt auch in der kälteren Jahreszeit für ein wohliges Raumklima.

Das Haus ist aktuell vermietet und bietet verschiedene Perspektiven – sei es weiter als

**Vermietungsobjekt oder für den eigenen Bezug nach Vereinbarung. Die zentrale Lage garantiert eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Diese Doppelhaushälfte überzeugt nicht zuletzt durch die zentrale Lage, die Ihnen kurze Wege zu alltäglichen Einrichtungen und eine gute Anbindung bietet. Insgesamt eignet sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer, die das Wohnen auf mehreren Ebenen schätzen, als auch für Interessenten, die auf der Suche nach einer vermieteten und gepflegten Immobilie sind. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung und weiterführende Informationen zur Verfügung. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie bei einem persönlichen Termin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen**

## **Détails des commodités**

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche
- Fenster Doppelverglasung
- Carport mit Geräteraum
- Heizung 2025 neu
- großes und helles Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Spitzboden gedämmt und ausbaufähig
- zentrale Lage
- Garten in Süd-Ausrichtung
- Zugang zum Grundstück durch Carport
- Außenwasseranschluss
- Markise
- aktuell vermietet

**CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen**

## **Tout sur l'emplacement**

Im Nordwesten von Niedersachsen, angrenzend an die Niederlande, liegt die historische Kulturstadt Lingen im Landkreis Emsland. Das historische Stadtzentrum bietet vor allem Eigentumswohnungen in zum Teil liebevoll gepflegten mittelalterlichen Bürgerhäusern oder modernen Apartments. Hingegen der Großteil der rund 56.000 Einwohner lebt in den naturnahen Randbezirken in Einfamilienhäusern oder neu angelegten Wohngebieten. Die Stadt Lingen sowie das gesamte Emsland profitiert von ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Die Bundesautobahnen A 31 und A 30 verbinden Lingen mit dem internationalen Fernstraßennetz.

Lingen blickt auf eine 1.000-jährige Stadtgeschichte zurück, die bis heute erlebbar bleibt: Besonders beliebt bei Einheimischen und Gästen ist der historisch geprägte Stadtkern. Zwischen den schmucken Giebeln mittelalterlicher Bürgerhäuser entfaltet sich das besondere Flair der traditionsreichen Stadt, die ihr Brauchtum durch wechselvolle Jahrhunderte hindurch bewahrt hat und bis heute noch unter anderem beim Kivelingsfest zelebriert. Das Volksfest wurde sogar in die UNESCO-Liste des nationalen deutschen Kulturerbes aufgenommen.

Ein sehr gut ausgebautes Gesundheits- und Bildungsangebot sowie eine vielfältige und engagierte Vereinslandschaft runden das Bild von Lingen ab.

Als wirtschaftliches Zentrum des Emslandes beherbergt Lingen einen lebendigen Branchenmix aus über 2.500 Gewerbebetrieben. All diese Vorzüge machen Lingen zu einem bevorzugten Standort für Wohn- und Geschäftsimmobilien.

**CODE DU BIEN: 26388018 - 49809 Lingen**

## Plus d'informations

**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: 26388018 - 49809 Lingen**

## 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)**