

Niederlangen

# PROCESSUS D'APPEL D'OFFRES - Maison exclusive bifamiliale avec bureau, salle commerciale et possibilités de développement

*CODE DU BIEN: 25388013a*



---

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: 25388013a - 49779 Niederlangen

- 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: 25388013a - 49779 Niederlangen**

## En un coup d'œil

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

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2035	Consommation finale d'énergie	60.30 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013a - 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**

**<https://vonpoll.io/bewerten>**

A QR code located at the bottom right of the advertisement, which links to the website where potential buyers can evaluate their property.

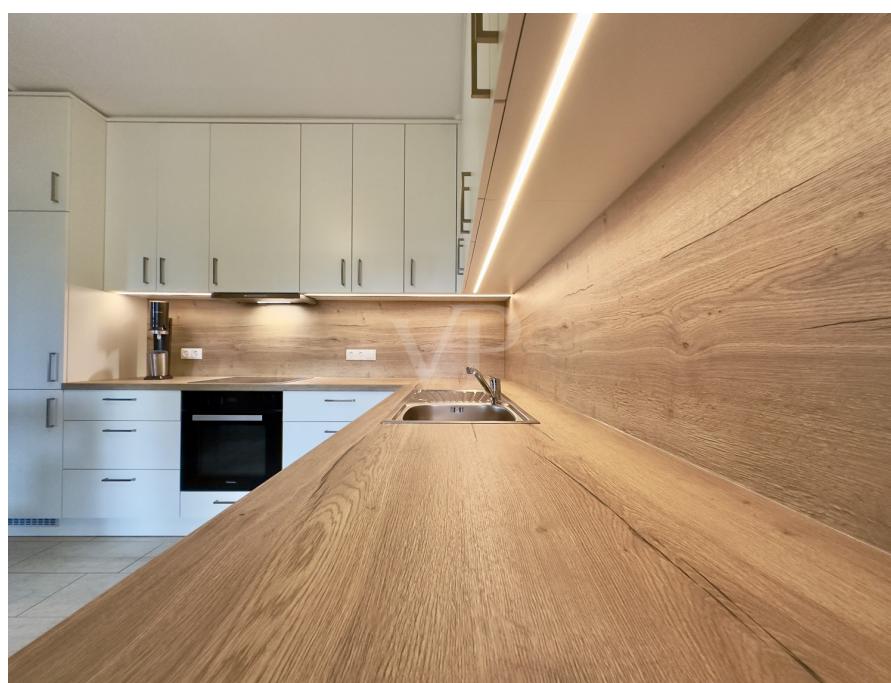
CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propriété

Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388013a - 49779 Niederlangen

## 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: 25388013a - 49779 Niederlangen**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale, entièrement rénovée en 2024 et dotée d'équipements modernes, offre une flexibilité exceptionnelle : deux appartements spacieux, un bureau indépendant et de nombreuses possibilités d'aménagement au rez-de-chaussée. Située sur un terrain d'environ 12 449 m<sup>2</sup>, la propriété allie confort et potentiel d'investissement attractif. À l'étage, l'appartement principal d'environ 250 m<sup>2</sup> séduit par son agencement bien pensé : une suite parentale avec deux dressings (dont un avec accès à la salle de bains baignée de lumière naturelle), trois chambres d'enfants avec placards intégrés, une buanderie avec emplacement pour lave-linge/sèche-linge et un cellier avec placards intégrés et monte-chARGE. Chauffage au sol, poêle à bois et cuisine équipée haut de gamme (2016) garantissent un confort optimal. La propriété sera habitable immédiatement après les travaux de rénovation de 2024. Rez-de-chaussée modulable avec de multiples possibilités d'aménagement : d'une superficie d'environ 236 m<sup>2</sup>, le rez-de-chaussée offre une grande adaptabilité. Ce bien peut être aménagé comme suit : - un appartement et un bureau, - deux appartements et un bureau, - ou trois appartements indépendants (de vacances). Toutes les conditions structurelles et les raccordements nécessaires sont déjà en place. Un projet d'aménagement existant peut être poursuivi si besoin. Plusieurs places de parking extérieures sont disponibles, idéales pour les résidents, les clients ou les visiteurs. Technologie moderne et efficacité énergétique : - Système photovoltaïque (2024) d'environ 29 kWc - Stockage d'électricité de 16 kWh - Système solaire thermique - Panneau mural de 11 kW (2025) - Alimentation en eau et en électricité séparée par étage - Chaudières à condensation au gaz individuelles - Volets roulants électriques (2012), mobilier intégré haut de gamme (2013 et 2024). Espace extérieur avec de nombreux atouts : une aire de jeux avec cabane, balançoire, bascule, tyrolienne et bac à sable couvert, des arbres fruitiers, un abri de jardin et un puits privé pour l'arrosage du jardin. Un hall chauffé (environ 150 m<sup>2</sup>) avec porte sectionnelle, toilettes, réseau Wi-Fi et électricité est idéal pour le stockage, un atelier ou la location. Une extension de 100 m<sup>2</sup>, officiellement approuvée, est possible. Espace vert aux multiples possibilités : cet espace vert d'environ 7 521 m<sup>2</sup>, initialement classé pâturage en 2024, conserve son statut de terre arable et peut être reclassé jusqu'en 2029. Sa situation entre deux canaux lui confère un charme particulier. Il peut être exploité pour l'élevage, l'autosuffisance ou une location lucrative, par exemple à un fournisseur d'énergie. Remarque concernant les enchères : la vente se déroulera aux enchères privées. Le prix de départ indiqué de 1 € est purement symbolique et ne constitue pas un prix d'achat. Votre offre doit être supérieure à 999 000 €. Le vendeur se réserve expressément le droit d'accepter ou de refuser toute offre. L'adjudication n'entraîne pas automatiquement la vente du bien ; la décision finale appartient exclusivement au



VON POLL  
REAL ESTATE

propriétaire. Il ne s'agit pas d'une vente forcée ni d'une vente aux enchères. Le propriétaire n'est tenu à aucune obligation de vente et l'enchérisseur ayant proposé le prix le plus élevé n'a aucun droit légal d'acquérir le bien.

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

## Détails des commodités

- 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
- Kinderspielplatz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

- Ferienwohnung 3 EBK 2024

**CODE DU BIEN: 25388013a - 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: 25388013a - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25388013a - 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

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

---

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