

Lähden / Holte

Zukunftsfähig wohnen: Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 26388029



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 982 m²

CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

- 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: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26388029	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 171 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1984	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 6 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	139.86 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Löhden / Holte

La propriété



CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

La propriété



CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

La propriété



CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

La propriété



Holger Klages
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Bachelor of Arts (B.A.)
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftstelleninhaber

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>



CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

La propriété



CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Löhden / Holte

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

La propriété



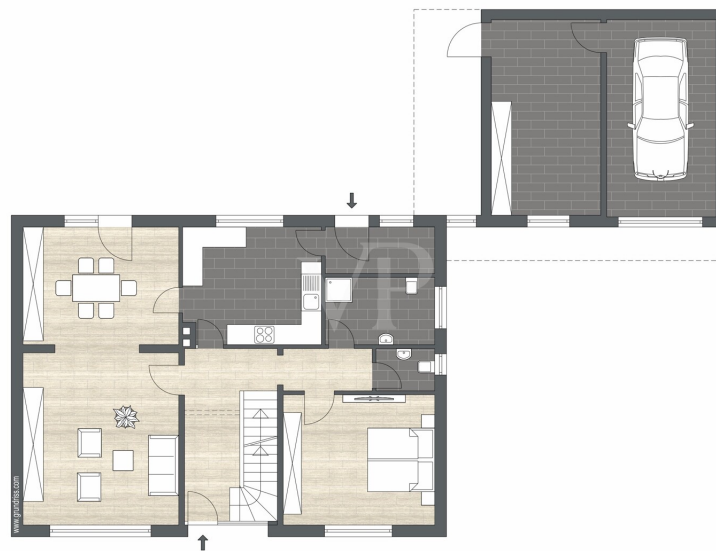
CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

La propriété

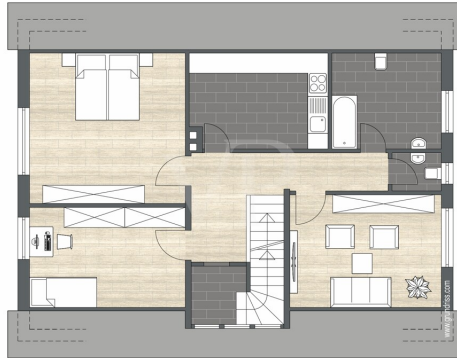


CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

Une première impression

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus aus 1984 im Raum Lähden Holte/Lastrup präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 982 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 171 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten. Das Erdgeschoss umfasst etwa 96 m², während das Obergeschoss ca. 75 m² bietet und dank separater Wohnung komplett abgeschlossen ist – aktuell ist diese Einheit vermietet. Beide Wohnungen sind über einen gemeinsamen Eingangsbereich zugänglich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung: Ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein separates Esszimmer mit Kamin für gemütliche Abende sowie eine Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Das modernisierte Tageslichtbad im Erdgeschoss ist sowohl mit Badewanne als auch mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und überzeugt durch seinen zeitgemäßen Zustand. Zusätzlich bietet ein Abstellraum praktische Staufläche.

Die Obergeschosswohnung mit ca. 75 m² ist aktuell vermietet und über den gemeinsamen Eingangsbereich zu erreichen. Sie bietet ein großes Schlafzimmer, ein zusätzliches Büro oder Gästezimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein weiteres Badewannen-Tageslichtbad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein separates WC. Die Wohnräume sind jeweils durchdacht geschnitten, sodass für verschiedene Bedürfnisse ausreichend Platz geboten wird. Die Einnahmen der Vermietung ermöglichen eine überschaubare Gestaltung der laufenden Kosten.

Technisch ist das Haus zeitgemäß ausgestattet: Eine Photovoltaikanlage mit ca. 10,5 kWh Leistung sowie passender Stromspeicher sorgen für geringe Stromkosten. Jede Wohneinheit verfügt über separate Strom-, Wasser- und Gasanschlüsse, was eine klare Kostentrennung ermöglicht. Zwei moderne Gaszentralheizungen (Installation ca. 2013) in Kombination mit Fußbodenheizung sorgen zuverlässig für angenehme Wärme in beiden Wohnungen. Besonders hervorzuheben ist die Ausstattung mit modernen Kunststofffenstern mit 3-fach-Isolierverglasung aus dem Jahr 2024, die für hervorragende Energieeffizienz sorgen. Elektrische Rollläden sind teilweise installiert und bieten zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Plus sind die elektrisch bedienbaren Rollläden in Teilbereichen und der schnelle Glasfaseranschluss.

Der voll unterkellerte Bereich des Hauses bietet viel Stauraum und zusätzlichen Platz für Hobbys und Vorräte.

Außen überzeugt das Anwesen mit zwei Garagen, einem Carport sowie einem weiteren Stellplatz.

Für entspannte Stunden im Freien steht eine überdachte Terrasse zur Verfügung. Der weitläufige Gartenbereich bietet eine große Rasenfläche und zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

Détails des commodités

- Zweifamilienhaus
- ca. 96 m² Erdgeschoss-Wohneinheit
- ca. 75m² Obergeschoss-Wohneinheit
- gemeinsamer Eingangsbereiche
- Tageslichtbad EG mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad OG mit Badewanne
- teilw. Fußbodenheizung
- dreifachverglaste Fenster (2024)
- ca. 10,5 kWh Peak Photovoltaikanlage mit Speicher
- 2 separate Gasheizungen (2013)
- separater Strom-, Wasser- und Gasanschluss für jede Wohneinheit
- Einbauküche in EG und OG
- elektrische Rollläden
- überdachte Terrasse
- Vollkeller
- Glasfaseranschluss
- zwei Garagen, ein Carport

CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

Tout sur l'emplacement

Lähden/ Holte-Lastrup im Landkreis Emsland besticht durch seine ländliche Idylle und familienfreundliche Atmosphäre, die von einer ausgewogenen Altersstruktur und einem hohen Anteil an großzügigen Eigenheimen geprägt ist. Diese Gemeinde vereint naturnahes Wohnen mit einer sicheren und ruhigen Umgebung, die insbesondere Familien ein behagliches Zuhause bietet. Die solide Infrastruktur und die gute regionale Anbindung schaffen eine ideale Basis für ein harmonisches Familienleben, das von Stabilität und nachhaltiger Wertentwicklung getragen wird.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einem vielfältigen Freizeitangebot, das Kinder und Eltern gleichermaßen anspricht. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, während nahegelegene Parks wie die Saßlage zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken einladen. Sportliche Aktivitäten werden durch verschiedene Sportanlagen in fußläufiger Entfernung ergänzt, die Raum für Bewegung und Gemeinschaft bieten. Für den täglichen Bedarf befinden sich gut sortierte Supermärkte in angenehmer Nähe, sodass Einkäufe unkompliziert und zeitsparend erledigt werden können. Die Grundschulen und Kindergärten sind zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für die Kleinen sicher und stressfrei gestaltet. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Arztpraxen und Apotheken eine umfassende medizinische Versorgung, die gerade für Familien von großer Bedeutung ist.

Die ausgezeichnete Busanbindung, nur zwei Gehminuten entfernt, ermöglicht eine flexible Mobilität innerhalb der Region und erleichtert den Zugang zu weiterführenden Schulen und Fachärzten in den umliegenden Mittelzentren. So verbindet Lähden naturnahe Lebensqualität mit praktischer Erreichbarkeit und schafft damit einen idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine gesunde Entwicklung ihrer Kinder legen.

Insgesamt präsentiert sich Lähden als ein Ort, an dem Familien in einer harmonischen und sicheren Umgebung aufwachsen können – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit vielfältigen Möglichkeiten für Bildung, Erholung und ein erfülltes Miteinander.

CODE DU BIEN: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

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: 26388029 - 49774 Lähden / Holte

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