

Lingen

Barrierefreies Wohnen am Telgenkampsee - Hochwertige Erdgeschosswohnung im Akazienweg

CODE DU BIEN: 26388039



PRIX DE LOYER: 890 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 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: 26388039 - 49808 Lingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26388039
Surface habitable	ca. 78 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2021

Prix de loyer	890 EUR
Coûts supplémentaires	185 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 Lingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	17.04.2033
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	9.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 Lingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 Lingen

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: 26388039 - 49808 Lingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 Lingen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 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: 26388039 - 49808 Lingen

Une première impression

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit: Diese exklusive und neuwertige barrierefreie Erdgeschosswohnung überzeugt durch moderne Ausstattung, energieeffiziente Technik und eine hochwertige Bauweise. Die im Jahr 2021 fertiggestellte Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² bietet drei durchdacht geschnittene Zimmer und vereint zeitgemäßen Komfort mit nachhaltigem Wohnen nach KFW 40+-Standard.

Verfügbar ab 01.11.2026, ggfs. nach Absprache früher.
Ideal für Singles oder Paare mit bis zu einem Kind.

Der großzügige Wohnraum ist durchdacht gestaltet und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen flexible Wohnkonzepte – ob für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder als Gäste- und Arbeitszimmer. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und erfüllt damit höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Ein zentrales Highlight der Ausstattung ist die effiziente Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Unterstützt wird diese durch eine nachhaltige Erdwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage, welche die Energieeffizienz weiter steigern. Die Wohnung ist mit einer integrierten Lüftungsanlage ausgestattet, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr bei gleichbleibend angenehmer Temperatur sorgt.

Hochwertige Details prägen das Gesamtbild. Die dreifachverglaste Fenster bieten optimalen Schallschutz und eine sehr gute Wärmedämmung. Elektrische Raffstores ermöglichen eine komfortable Regulierung des Tageslichts und der Privatsphäre. Die exklusive Einbauküche mit modernen Markengeräten ist bereits im Angebot enthalten und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Die zugehörige, teilweise überdachte Terrasse schafft zusätzlichen Raum im Freien. Sie bietet einen direkten Zugang zum privaten Gartenbereich und ist ein idealer Platz für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Begegnungen mit Familie und Freunden.

Bequemlichkeit und Barrierefreiheit werden durch einen Fahrstuhl im Haus gewährleistet, der alle Ebenen miteinander verbindet. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze direkt am Haus und es kann zudem ein Tiefgaragenstellplatz für 60 € monatlich angemietet werden, welcher ein sicheres sowie witterungsgeschütztes Parken ermöglicht. Für Fahrräder steht ein separater Fahrradkeller zur Verfügung.

Die gehobene Ausstattungsqualität der gesamten Immobilie spiegelt sich in jedem Detail wider und erfüllt höchste Ansprüche an modernes, nachhaltiges Wohnen. Hinzu kommen die niedrigen Energieverbräuche durch die innovative Haustechnik, die nicht nur den Komfort maximiert, sondern auch die Betriebskosten nachhaltig reduziert.

Diese Erdgeschosswohnung vereint urbanes Leben mit zukunftsorientierter Technik und hoher Wohnqualität. Profitieren Sie von einer neuwertigen Immobilie mit klaren Vorteilen bei Komfort, Ausstattung und Energieeffizienz. Für weiterführende Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung – lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen!

CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 Lingen

Détails des commodités

- KFW 40+-Standard
- Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Lüftungsanlage
- extra breite Türen
- hochwertige EBK
- elektrische Raffstores
- Bad mit bodengleicher Dusche
- teilw. überdachte Terrasse
- Garten
- Fahrstuhl
- zwei Stellplätze an der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 60 € mtl.)
- Fahrradkeller

CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 Lingen

Tout sur l'emplacement

Lingen (Ems) besticht als lebendiges Mittelzentrum mit einer ausgewogenen demografischen Struktur und einer starken wirtschaftlichen Basis, die vor allem durch technische und industrielle Branchen geprägt ist. Die Stadt überzeugt durch ihre familienfreundliche Infrastruktur, ein sicheres Umfeld sowie moderate Mietpreise, die ein attraktives und bezahlbares Wohnumfeld schaffen. Mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem niedrigen Arbeitslosenanteil bietet Lingen eine verlässliche Grundlage für ein harmonisches Familienleben in einer Stadt, die Tradition und Moderne gekonnt verbindet.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine besonders familienorientierte Wohnqualität aus, die durch zahlreiche Grünflächen und Spielmöglichkeiten ergänzt wird. In fußläufiger Nähe laden gepflegte Parks und abwechslungsreiche Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein, wodurch Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern wertvolle Momente der Entspannung genießen können. Die Nähe zu mehreren Buslinien wie der Haltestelle Hainbuchenweg, die nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, gewährleistet eine unkomplizierte Anbindung an das städtische Verkehrsnetz und erleichtert den Alltag erheblich.

Für Familien ist die hervorragende Bildungslandschaft ein zentraler Vorteil dieses Standortes. Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Wilhelm-Berning-Schule und die Marienschule sind in nur etwa sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was kurze und sichere Schulwege garantiert. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindergärten in der näheren Umgebung, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten ermöglichen. Auch im Gesundheitsbereich ist für das Wohl der Familie bestens gesorgt: Apotheken wie die Sonnen-Apotheke sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, und das Bonifatius Hospital sowie diverse Fachärzte befinden sich innerhalb von 15 Gehminuten, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Gemütliche Cafés und Restaurants wie das Sirtaki oder das Le Feu laden zu entspannten Familienausflügen ein und bieten eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden. Die Nähe zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi und ContiMarkt, die in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind, sorgt für eine unkomplizierte Versorgung mit allem, was der Familienalltag benötigt.

Insgesamt präsentiert sich Lingen (Ems) als ein idealer Lebensraum für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnahen Freizeitangeboten und einem starken

Gemeinschaftsgefühl macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für ein glückliches und zukunftsorientiertes Familienleben.

CODE DU BIEN: 26388039 - 49808 Lingen

Plus d'informations

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: 26388039 - 49808 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

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

www.von-poll.com