

Niederlangen

Ζήστε. Ενοικιάστε. Επενδύστε. – Το αποκλειστικό σας οικιστικό συγκρότημα με εξαιρετικές ευκαιρίες απόδοσης.

Αριθμός ακινήτου: 25388013



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 486,5 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 12.449 m²

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25388013	Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
Επιφάνεια	ca. 486,5 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	11	Έτος ανακαίνισης	2024
Κατάσταση του ακινήτου	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2004		
Χώρος στάθμευσης	6 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 4 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	60.30 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2004

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



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>



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

Jetzt kostenlos
Suchprofil
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown with a QR code on its screen. Behind it, a computer monitor displays a real estate website interface with a map and search filters. The text is in white and blue, with the company logo at the top right. A call to action is placed on the phone screen, and the website URL is at the bottom right.

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Μια πρώτη εντύπωση

Ζήστε. Ενοικιάστε. Επενδύστε. Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο συνδυάζει υψηλής ποιότητας άνεση διαβίωσης με εξαιρετικές ευκαιρίες απόδοσης – ιδανικό για απαιτητικούς αγοραστές που θέλουν να ζουν με στυλ, ενώ ταυτόχρονα δημιουργούν εισόδημα από ενοίκια. Το ακίνητο προσφέρει μια μοναδική ευκαιρία για εκλεπτυσμένους αγοραστές που εκτιμούν τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά και τις ευέλικτες επιλογές χρήσης. Σε ένα οικόπεδο περίπου 12.449 τ.μ., θα βρείτε ένα κτίριο κατοικιών που κατασκευάστηκε το 2011 και εκσυγχρονίστηκε πλήρως το 2024, το οποίο περιλαμβάνει συνολικά τέσσερα διαμερίσματα και 11 δωμάτια. Το ακίνητο εντυπωσιάζει με έναν επιτυχημένο συνδυασμό ευρυχωρίας, υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικών και βιώσιμης ενεργειακής παροχής. Το συγκρότημα αποτελείται από ένα ευρύχωρο κύριο διαμέρισμα στον επάνω όροφο και τρία ξεχωριστά διαμερίσματα διακοπών στο ισόγειο – το καθένα με δική του είσοδο και υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα. Άνετη διαβίωση: Το κύριο διαμέρισμα στον επάνω όροφο. Το κύριο διαμέρισμα περίπου 250 τ.μ. στον επάνω όροφο είναι ιδανικό για οικογένειες που εκτιμούν τον χώρο, την ποιότητα και τη λειτουργικότητα. Προσφέρει: • ένα ευρύχωρο κυρίως υπνοδωμάτιο με δύο ξεχωριστά γκαρνταρόμπες – το ένα με άμεση πρόσβαση στο φωτεινό μπάνιο με ντους και μπανιέρα, • τρία (παιδικά) δωμάτια με εντοιχισμένες ντουλάπες κατά παραγγελία, • ένα βοηθητικό δωμάτιο με εντοιχισμένη ντουλάπα κατά παραγγελία και μια πρακτική υπερυψωμένη πλατφόρμα για πλυντήριο ρούχων και στεγνωτήριο, • ένα ντουλάπι με επιπλέον εντοιχισμένες ντουλάπες και ανελκυστήρα εμπορευμάτων για την άνετη μεταφορά βαρέων ψώνων. Η ενδοδαπέδια θέρμανση, η ξυλόσομπα στο σαλόνι και μια μοντέρνα, πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα (εγκατεστημένη το 2016) υπογραμμίζουν τον πολυτελή χαρακτήρα αυτής της μονάδας. Μετά τον εκσυγχρονισμό το 2024, η άμεση κατοίκηση είναι δυνατή χωρίς περαιτέρω εργασίες. Έσοδα από ενοίκια: Τρία (εξοχικά) διαμερίσματα. Το ισόγειο

περιλαμβάνει τρία εξοχικά διαμερίσματα, το καθένα με ξεχωριστή είσοδο. Αυτά προσφέρουν ιδανικές συνθήκες για επικερδείς βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις – ιδιαίτερα λόγω της εγγύτητας σε πολυσύχναστα εστιατόρια και επιχειρήσεις στην περιοχή. Εναλλακτικά, είναι επίσης εύκολα εφικτές οι μακροχρόνιες ενοικιάσεις – συμπεριλαμβανομένων αυτών των επιχειρήσεων. Υπάρχει ήδη ένα σχέδιο για την περαιτέρω επέκταση των εξοχικών διαμερισμάτων για την επίτευξη ακόμη μεγαλύτερων αποδόσεων. Άφθονοι εξωτερικοί χώροι στάθμευσης προσφέρουν άνεση στους επισκέπτες ή τους ενοικιαστές σας. Αποδοτικό και βιώσιμο – τεχνολογία που εντυπωσιάζει. Το ακίνητο όχι μόνο σχεδιάστηκε προσεκτικά, αλλά και εκσυγχρονίστηκε για το μέλλον: • Φωτοβολταϊκό σύστημα (2024) με ισχύ περίπου 29 kWp • Αποθήκευση ηλεκτρικής ενέργειας 16 kWh • Ηλιακό θερμικό σύστημα • Επιτοίχιος θερμοσίφωνας 11 kW • Ξεχωριστά συστήματα κοινής ωφέλειας για κάθε όροφο • Ξεχωριστός λέβητας συμπύκνωσης αερίου ανά όροφο • Παράθυρα με ηλεκτρικά ρολά από το 2012 και εντοιχισμένα έπιπλα υψηλής ποιότητας (2013 & 2024). Ένα ιδιαίτερο πλεονέκτημα του ακινήτου έγκειται στα ξεχωριστά συστήματα κοινής ωφέλειας για ηλεκτρικό ρεύμα και νερό μεταξύ των ορόφων, καθώς και σε έναν λέβητα συμπύκνωσης αερίου για κάθε όροφο, που κάνει την κατανάλωση ενέργειας πιο αποδοτική. Εξωτερικός χώρος με προστιθέμενη αξία. Εκτός από τον κομψό χώρο διαβίωσης, το ακίνητο διαθέτει εξωτερικούς χώρους με αγάπη: Μια παιδική χαρά με σπιτάκι, κούνια, τραμπάλα, zip line και σκεπαστό κουτί με άμμο προσφέρει διασκέδαση στο πράσινο. Οπωροφόρα δέντρα, ένα ιδιωτικό πηγάδι για άρδευση κήπου και ένα στέγαστρο για άμαξες ολοκληρώνουν την προσφορά. Μια θερμαινόμενη αίθουσα περίπου 150 τ.μ., εξοπλισμένη με ρολό πόρτας, ηλεκτρικό ρεύμα, τουαλέτα και συνδέσεις LAN, είναι επίσης διαθέσιμη προς ενοικίαση ή προσωπική χρήση. Έχει ήδη χορηγηθεί άδεια επέκτασης της αίθουσας κατά 100 τ.μ. επιπλέον. Γεωργική γη με επιλογές: Τα περίπου 7.521 τ.μ. λιβαδιού αναδιαμορφώθηκαν ως βοσκότοπος/πράσινος χώρος το 2024 και μπορούν να χρησιμοποιηθούν ξανά ως καλλιεργήσιμη γη μέχρι το 2029, εάν χρειαστεί – η γεωργική της κατάσταση παραμένει αμετάβλητη. Η γη καλλιεργείται επί του παρόντος και συνορεύει από τις δύο πλευρές με ένα κανάλι, το οποίο προσφέρει σημαντική προστιθέμενη αξία τόσο οπτικά όσο και λειτουργικά. Εναλλακτικά, υπάρχουν επικερδείς ευκαιρίες για μίσθωση της γης – για παράδειγμα, σε προμηθευτές ενέργειας με συγκεκριμένο ενδιαφέρον για μακροπρόθεσμη χρήση. Αυτό το ακίνητο εντυπωσιάζει με τον χώρο του, την απόδοση της επένδυσής του και τις

μελλοντικές του δυνατότητες. Είτε για προσωπική χρήση με εισόδημα από ενοίκια, ως επένδυση είτε για συνδυασμό και των δύο - αυτό το οικιστικό συγκρότημα συνδυάζει την ποιότητα ζωής με ορθές οικονομικές αρχές.

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- ca. 250 m² 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 m² 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 m² (erweiterbar um weitere ca. 100 m²), 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

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 60.30 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25388013 - 49779 Niederlangen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com