

Niederlangen

Lakjon. Bérbe adjon. Fektessen be. – Az Ön exkluzív lakókomplexuma kiváló hozamlehetőségekkel.

VP azonosító: 25388013



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 486,5 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 12.449 m²

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Áttekintés

VP azonosító	25388013
Hasznos lakótér	ca. 486,5 m ²
Szobák	11
Hálósobák	8
Fürdoszobák	4
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	60.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



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>

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Az első benyomás

Lakjon. Bérbe adjon. Fektessen be. Ez a kivételes ingatlan a magas színvonalú lakhatási kényelmet kiváló megtérülési lehetőségekkel ötvözi – ideális igényes vásárlók számára, akik stílusosan szeretnének élni, miközben bérleti bevételt is termelnek. Az ingatlan egyedülálló lehetőséget kínál a kifinomult vásárlók számára, akik értékelik a magas minőségű szolgáltatásokat és a sokoldalú felhasználási lehetőségeket. Egy körülbelül 12 449 m²-es telken található egy 2011-ben épült és 2024-ben átfogóan felújított lakóépület, amely összesen négy lakásból és 11 szobából áll. Az ingatlan lenyűgöző a tágasság, a magas minőségű szolgáltatások és a fenntartható energiaellátás sikeres keverékével. A komplexum egy tágas folakásból áll az emeleten, és három különálló nyaralóapartmanból a földszinten – mindegyik saját bejárattal és kiváló minőségű, beépített konyhával. Kényelmes lakhatás: A folakás az emeleten található. A körülbelül 250 m²-es folakás az emeleten ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a teret, a minőséget és a funkcionalitást. A lakás a következőket kínálja: • tágas hálósoba két különálló gardróboszobával – az egyikből közvetlen hozzáférés nyílik a világos fürdőszobához, amelyben zuhanyzó és fürdőkád található, • három (gyermek)soba egyedi gyártású beépített szekrényekkel, • háztartási helyiség egyedi gyártású beépített szekrényekkel és praktikus emelt dobogóval a mosógép és szárítógép számára, • kamra további beépített szekrényekkel és teherlifttel a nehéz bevásárlás kényelmes szállításához. Padlófűtés, fatüzelésű kályha a nappaliban, valamint egy modern, teljesen felszerelt konyha (2016-ban telepítve) kiemeli a lakás luxus jellegét. A 2024-es modernizációt követően az azonnali beköltözés további munkálatok nélkül lehetséges. Bérleti díjbevétel: Három (nyaraló)apartman. A földszinten három nyaralóapartman található, mindegyik külön bejárattal. Ezek ideális feltételeket kínálnak jövedelmező rövid távú bérbeadáshoz – különösen a régió forgalmas éttermeinek és vállalkozásainak közelsége miatt. Alternatív megoldásként hosszú távú bérbeadás – beleértve ezeknek a vállalkozásoknak történő bérlet is – könnyen lehetséges. Már létezik egy terv a nyaralóapartmanok további bővítésére a még nagyobb hozam elérése érdekében. A tágas kültéri parkolóhelyek kényelmet biztosítanak vendégei vagy bérloik számára. Hatékony és fenntartható – lenyűgöző technológia. Az ingatlant nemcsak átgondoltan tervezték, hanem a jövőre nézve modernizálták is: • Fotovoltaikus rendszer (2024) kb. 29 kWp teljesítménnyel • 16 kWh áramtárolás • Napelemes rendszer • 11 kW-os fali töltődoboz • Külön közműrendszerek emeletenként • Külön gázkondenzációs kazán emeletenként • Ablakok elektromos redonyokkal 2012-ből és kiváló minőségű beépített bútorokkal (2013 és 2024). Az ingatlan különleges előnye a szintek közötti különálló áram- és vízközműrendszer, valamint az emeletenkénti gázkondenzációs kazán, ami hatékonyabbá teszi az energiafogyasztást. Hozzáadott értékű kültéri terület. A stílusos

lakótér mellett az ingatlan szeretettel megtervezett kültéri területekkel is büszkélkedhet: A zöld környezetben játszótér játszóházzal, hintával, libikókával, zipline-nal és fedett homokozóval gondoskodik a szórakozásról. Gyümölcsfák, saját kút a kert öntözéséhez és egy kocsiszín teszi teljessé a kínálatot. Egy körülbelül 150 m²-es futócsarnok is bérelhető vagy személyes használatra, redonyos ajtóval, elektromos árammal, WC-vel és LAN-csatlakozással felszerelve. A csarnok további 100 m²-rel történő bővítésére már engedélyt adtak. Mezőgazdasági terület opciókkal: A körülbelül 7521 m²-es füves területet 2024-ben legelővé/zöldterületté nyilvánították, és szükség esetén 2029-ig ismét szántóföldként használható – mezőgazdasági státusza változatlan marad. A terület jelenleg művelt, és két oldalról egy csatorna határolja, ami jelentős hozzáadott értéket képvisel mind vizuálisan, mind funkcionálisan. Alternatív megoldásként jövedelmező lehetőségek kínálóznak a terület bérbeadására – például olyan energiaszolgáltatóknak, akik konkrétan érdekeltek a hosszú távú használatban. Ez az ingatlan lenyugózó a tágasságával, a befektetés megtérülésével és a jövőbeli potenciáljával. Akár személyes használatra bérbeadási bevétellel, akár befektetésként, akár a kettő kombinációjaként – ez a lakókomplexum az életminőséget a jó gazdasági elvekkel ötvözi.

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Részletes felszereltség

- 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
- Kinderspielfeld 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 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

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25388013 - 49779 Niederlangen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com