

Lingen

## Felújított. Családbarát helyszín. Készen áll az új történetekre. - Lingen/Gauerbachban lakik.

VP azonosító: 25388017



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

VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 162,61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 673 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

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

VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25388017                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 162,61 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1978                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 369.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.02.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 123.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1978                |



VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website interface. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website, highlighting the search functionality and the QR code for creating a search profile.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan



Holger Klages  
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



<https://vonpoll.io/bewerten>

**T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**



VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az ingatlan



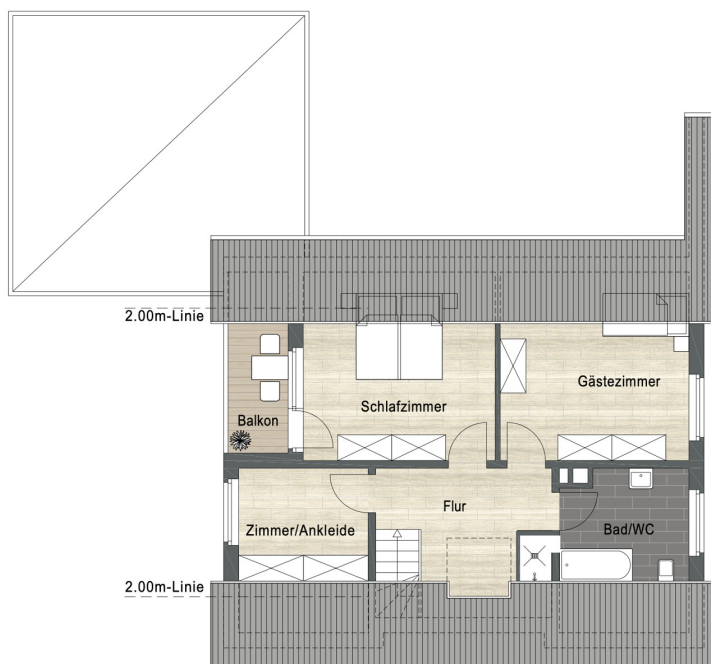


VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Alaprajzok



Erdgeschoss



### Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában: Ez az ízlésesen modernizált, 1978-ban épült családi ház tágas lakókomfortot és modern felszereltséget ötvöz, körülbelül 163 m<sup>2</sup> lakótérrel. Egy körülbelül 673 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, egy keresett, családbarát környéken, óvoda és általános iskola közvetlen közelében. Az ingatlan 2024-ben átfogó modernizáción esett át, beleértve a teljes elektromos hálózat újraindítását és az új vízvezeték-rendszert. A ház jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, és ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmet és a magas minőségű kivitelezést. Összesen hat szoba áll rendelkezésre, köztük négy arányos hálószoba – tökéletes családtagok, vendégek vagy dolgozószoba számára. Az egyik hálószobához saját erkély tartozik – tökéletes a napkezdéshez a környező zöld környezetre néző kilátással. A nappalit nagy ablakok jellemzik, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret, bőséges teret biztosítva társasági összejövetelekhez és meghitt, privát estékhez egyaránt. A nyitott terü elrendezés, amely csatlakozik a kiváló minőségű, vidéki stílusú beépített konyhához – amelyet szintén 2024-ben építettek be – hívogató légkört teremt, és lenyugózo funkcionalitásával és bájával. A bőséges munkafelület és tárolóhely élvezetessé teszi a főzést és az étkezést. A természetes fénnel teli fürdőszobát 2024-ben teljesen felújították, és zuhanyzóval, valamint kényelmes fürdőkáddal rendelkezik. Az alagsor praktikus tárolóhelyeket és egy további különlegességet kínál: egy privát bárpultot – tökéletes társasági estékre vagy barátokkal és családdal való pihenésre. Az alagsor a házban belülről és a dupla garázból is kényelmesen megközelíthető. A tágas garázs két jármű számára biztosít parkolási lehetőséget, és időjárástól védett hozzáférést biztosít a házhoz, kényelmes utakat teremtve és növelve a kényelmet. Ez a családi ház a felújítás után azonnal beköltözheto, és ideális alapot nyújt a kényelmes élethez egy családias környezetben.



VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Részletes felszereltség

- renoviert 2024
- hochwertige Einbauküche im Landhausstil (2024)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne (2024)
- neue Linoleum-Fußböden (2024)
- neue Elektrik (2024)
- neue Leitungen (2024)
- Wände neu verputzt (2024)
- Schlafzimmer mit Balkon
- Keller mit Bar
- große Fenster
- Garten in Süd-West Ausrichtung
- Garage mit Platz für zwei Autos
- Kellerzugang aus dem Haus und aus der Garage

VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## Minden a helyszínról

Im Nordwesten von Niedersachsen, angrenzend an die Niederlande, liegt die historische Kulturstadt Lingen im Landkreis Emsland. Das historische Stadtzentrum bietet vor allem Eigentumswohnungen in zum Teil liebevoll gepflegten mittelalterlichen Bürgerhäusern oder modernen Apartments. Hingegen der Großteil der rund 56.000 Einwohner lebt in den naturnahen Randbezirken in Einfamilienhäusern oder neu angelegten Wohngebieten.

Die Stadt Lingen sowie das gesamte Emsland profitiert von ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Die Bundesautobahnen A 31 und A 30 verbinden Lingen mit dem internationalen Fernstraßennetz.

Lingen blickt auf eine 1.000-jährige Stadtgeschichte zurück, die bis heute erlebbar bleibt: Besonders beliebt bei Einheimischen und Gästen ist der historisch geprägte Stadtkern. Zwischen den schmucken Giebeln mittelalterlicher Bürgerhäuser entfaltet sich das besondere Flair der traditionsreichen Stadt, die ihr Brauchtum durch wechselvolle Jahrhunderte hindurch bewahrt hat und bis heute noch unter anderem beim Kivelingsfest zelebriert. Das Volksfest wurde sogar in die UNESCO-Liste des nationalen deutschen Kulturerbes aufgenommen.

Ein sehr gut ausgebautes Gesundheits- und Bildungsangebot sowie eine vielfältige und engagierte Vereinslandschaft runden das Bild von Lingen ab.

Als wirtschaftliches Zentrum des Emslandes beherbergt Lingen einen lebendigen Branchenmix aus über 2.500 Gewerbebetrieben. All diese Vorzüge machen Lingen zu einem bevorzugten Standort für Wohn- und Geschäftsimmobilien.

VP azonosító: 25388017 - 49811 Lingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25388017 - 49811 Lingen

## 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](mailto:emsland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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