

Niederlangen

AJÁNLATKÉRÉSI ELJÁRÁS - Exkluzív kétlakásos ház irodával, üzlethelyiséggel és fejlesztési lehetőségekkel

VP azonosító: 25388013a



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

VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

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

VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

Áttekintés

VP azonosító	25388013a
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: 25388013a - 49779 Niederlangen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	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: 25388013a - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

Az első benyomás

Ez a modern berendezésű, teljesen felújított (2024) kétlakásos ház kivételes rugalmasságot kínál: két tágas lakóegység, egy különálló irodahelyiség és számos bővítési lehetőség a földszinten. A körülbelül 12 449 m²-es telken fekvő ingatlan a kényelmes életvitelt vonzó felhasználási és jövedelemszerzési lehetőségekkel ötvözi. Tágas életterek a felső szinten: A körülbelül 250 m²-es folakás lenyugodó elrendezéssel rendelkezik: egy hálószoba két gardróboszobával (az egyikből a természetes fénnel megvilágított fürdőszobába jutunk), három beépített szekrényekkel felszerelt gyerekszoba, egy mosó-szárítógép számára kialakított emelvénnel ellátott háztartási helyiség, valamint egy beépített szekrényekkel és személyzeti lifttel ellátott tárolóhelyiség. Padlófűtés, fatüzelésű kályha és egy kiváló minőségű, beépített konyha (2016) biztosítja a kényelmes életvitelt. Az ingatlan a 2024-es felújítás után azonnal beköltözhető. Rugalmas földszint számos bővítési lehetőséggel: A körülbelül 236 m²-es földszint maximális rugalmasságot kínál. Használható: - egy lakás + irodaegységként, - két lakás + egy irodaegységként, - vagy három különálló (nyaraló)lakásként. Ehhez minden szerkezeti előfeltétel és csatlakozás adott. Szükség esetén a meglévő fejlesztési koncepció folytatható. Több kültéri parkolóhely áll rendelkezésre, amelyek ideálisak lakók, ügyfelek vagy vendégek számára. Modern technológia és energiahatékonyság - Fotovoltaikus rendszer (2024) kb. 29 kWp teljesítménnyel - 16 kWh áramtárolás - Napkollektoros rendszer - 11 kW-os fali töltő (2025) - Szintenként külön áram- és vízellátás - Egyedi gázkondenzációs kazánok - Elektromos redonyok (2012), kiváló minőségű beépített bútorok (2013 és 2024) Kultéri terület számos extrával Az ingatlan számos extrát kínál: Játsszóter játszóházzal, hintával, libikókával, zipline-nal és fedett homokozóval, gyümölcsfákkal, fészerrel és saját kúttal a kert öntözéséhez. A futócsarnok (kb. 150 m²) redonyos ajtóval, WC-vel, LAN internettel és árammal ideális tárolásra, muhelynek vagy bérbeadásra. Hivatalosan engedélyezett 100 m²-es bővítés lehetséges. Zöldterület opciókkal: A körülbelül 7521 m²-es zöldterületet 2024-ben legelové alakították, de továbbra is mezogazdasági szántóterületként működik, és 2029-ig átszorgolható. Két csatorna közötti elhelyezkedése különösen bájos hangulatot teremt. Lehetséges állattenyésztésre, önellátásra vagy jövedelmező bérbeadásra – például energiaszolgáltatónak. Megjegyzés a licitálási eljárásról: Az értékesítés zártkörű licitálás útján zajlik. A megadott 1 eurós kikiáltási ár tisztán szimbolikus, és nem jelent vételárat. Az ajánlatának 999 000 euró felett kell lennie. Az eladó kifejezetten fenntartja a jogot, hogy bármely ajánlatot elfogadjon vagy elutasítson. A nyertes ajánlat nem vezet automatikusan az ingatlan eladásához – a végso döntés kizárólag a tulajdonosé. Ez nem kényszerértékesítés vagy árverés. A tulajdonos semmilyen időpontban nem köteles eladni, és a legmagasabb ajánlatot tevőnek nincs törvényes joga az ingatlan

megszerzésére.

VP azonosító: 25388013a - 49779 Niederlangen

Részletes felszereltség

- ca. 250 m² OG-Wohnung
- EG Wohnung und Büroeinheit lassen sich zu bis zu 3 (Ferien-)Wohnungen umbauen
- 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: 25388013a - 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: 25388013a - 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: 25388013a - 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