

Lingen

# Nachhaltiges Investment mit Perspektive und Entwicklungschancen

*VP azonosító: 26388004*



**VÉTELÁR: 1.695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 769,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 24 • FÖLDTERÜLET: 1.474 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen**

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

VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Áttekintés

VP azonosító	26388004
Hasznos lakótér	ca. 769,5 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	24
Fürdoszobák	6
Építés éve	1990
Parkolási lehetőségek	4 x Beálló, 6 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.695.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 129 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 769 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	134.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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



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

<https://vonpoll.io/bewerten>



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



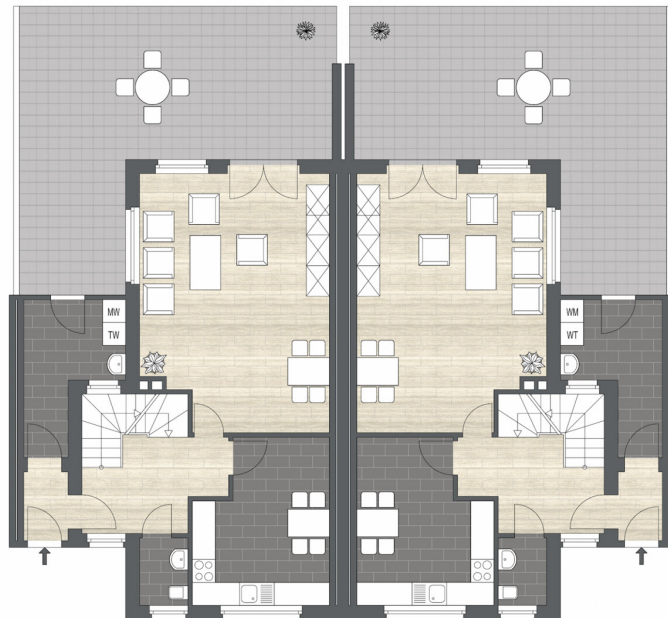
VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

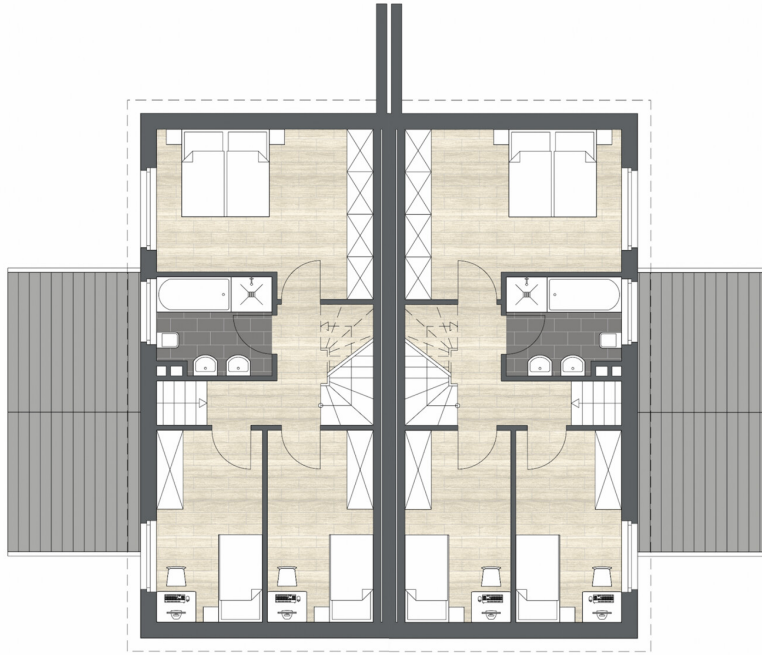
## Az ingatlan

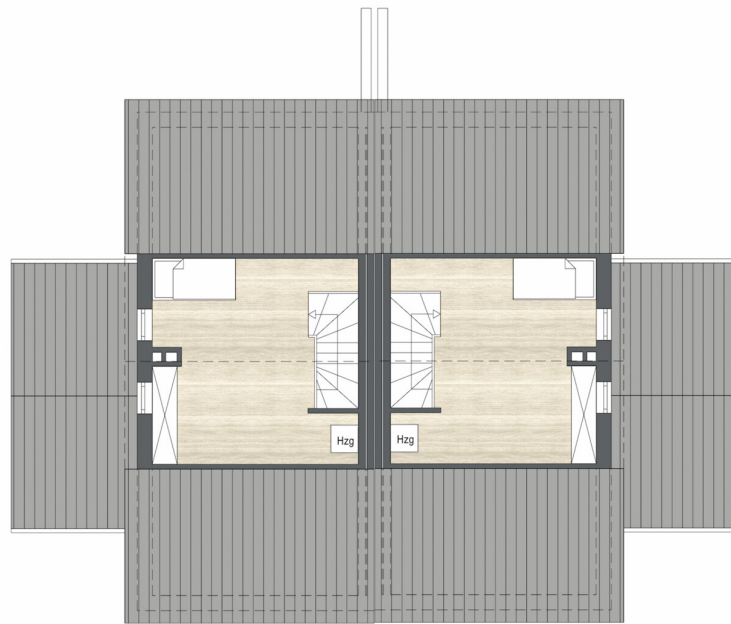


VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen**

## Az elso benyomás

Ein Investment, das gleich mehrere Qualitäten vereint: sechs vermietete Doppelhaushälften, sofortige Mieteinnahmen, klar definierbares Mietsteigerungspotenzial und eine langfristige Entwicklungsoption durch zusammenhängende Grundstücksflächen. Genau diese seltene Kombination macht dieses gepflegte Doppelhausensemble aus dem Baujahr 1990 zu einer besonders interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger mit Weitblick.

Auf einem insgesamt ca. 1.474 m<sup>2</sup> großen Grundstück verteilen sich sechs Doppelhaushälften mit einer gesamten Wohnfläche von rund 770 m<sup>2</sup>. Die Einheiten liegen direkt nebeneinander und bilden damit ein in sich geschlossenes Wohnensemble, das nicht nur durch seine aktuelle Ertragsstärke überzeugt, sondern zugleich auch eine strategisch interessante Perspektive für die Zukunft eröffnet.

Jede der sechs Doppelhaushälften verfügt über ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und basiert auf einer ähnlichen, durchdachten Grundrissstruktur. Mit jeweils vier bis fünf Zimmern entsteht ein flexibles Wohnangebot, das unterschiedliche Zielgruppen anspricht – von Familien über Paare bis hin zu Wohngemeinschaften. Diese breite Nutzbarkeit trägt wesentlich zu einer nachhaltigen Vermietbarkeit und damit zur Stabilität des Investments bei.

Im Erdgeschoss verfügen die einzelnen Einheiten jeweils über einen einladenden Eingangsbereich mit Flur, eine Küche, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. Die den jeweiligen Häusern zugeordneten Gartenbereiche sind klar abgegrenzt und bieten den Mietern ein hohes Maß an Privatsphäre sowie zusätzlichen Wohnwert im Außenbereich. Im Obergeschoss stehen je nach Einheit zwei bis drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Dusche und/oder Badewanne. Im Dachgeschoss befindet sich jeweils ein Studio, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort eignet.

Darüber hinaus verfügt jede Doppelhaushälfte über einen Teilkeller, der zusätzliche Nutz- und Lagerfläche schafft. Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Im Jahr 2021 wurde eine neue Gas-Zentralheizung installiert. Teilweise wurden zudem bereits neue Fenster eingebaut, was sich positiv auf den Zustand und die Energieeffizienz der Immobilie auswirkt.

Aus Investorensicht besonders attraktiv ist die aktuelle Vermietung aller sechs Einheiten. Dadurch bietet das Ensemble sofortige, laufende Einnahmen und gleichzeitig weiteres

**Potenzial in der künftigen Mietentwicklung. Hinzu kommt die besondere Struktur der zusammenhängenden Grundstücke: Sie eröffnet langfristig die Möglichkeit, das Gesamtareal perspektivisch weiterzudenken und gegebenenfalls einer neuen Entwicklung zuzuführen. Damit verbindet diese Immobilie auf überzeugende Weise laufenden Ertrag mit strategischer Substanz und langfristiger Wertperspektive.**

**Die Häuser befinden sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage mit guter Anbindung an die Innenstadt sowie an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Lage spricht Familien, Paare und Einzelpersonen gleichermaßen an und unterstützt damit zusätzlich die nachhaltige Attraktivität und Vermietbarkeit des Ensembles.**

**VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen**

## **Részletes felszereltség**

- 6 DHH á ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jeweils 4-5 Zimmer, 1 Badezimmer, Küche, Flur, HWR, Gäste-WC, Terrasse, Garten, Teilkeller, Garten
- EG: Eingang/ Flur, Küche, Wohn-/ Esszimmer, Gäste-WC, HWR, Terrasse, Garten
- OG: 2-3 Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche und/ oder Badewanne
- DG: Studio
- neue Gas-Heizung 2021
- teilweise neue Fenster
- alle DHH vermietet

**VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen**

## **Minden a helyszínrol**

Lingen (Ems) im Landkreis Emsland präsentiert sich als eine aufstrebende Stadt in Niedersachsen mit rund 17.800 Einwohnern, die durch ihre solide Infrastruktur und die ruhige Lage auf 28 Metern Höhe überzeugt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität, was sie zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Immobilieninvestitionen macht. Die vorhandene Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu regionalen Wirtschaftszentren schaffen ein stabiles Fundament für Wertbeständigkeit und zukünftiges Wachstumspotenzial.

In Lingen profitieren Investoren von einer breit gefächerten Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität gewährleistet und somit eine konstante Nachfrage nach Wohnraum sichert. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit zahlreicher Bildungseinrichtungen, Gesundheitszentren und Einkaufsmöglichkeiten unterstreicht die Attraktivität des Standorts. So sind beispielsweise renommierte Schulen wie die Castellschule und die Johannesschule in nur drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während die Hochschule Osnabrück – Campus Lingen – in etwa elf Minuten bequem erreichbar ist. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen spricht eine breite Zielgruppe an und fördert eine stabile Mietnachfrage. Auch im Gesundheitsbereich überzeugt Lingen mit einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung. Zahnarztpraxen und Allgemeinmediziner sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar, während das Bonifatius Hospital in etwa 20 Minuten zu Fuß zugänglich ist. Diese dichte Gesundheitsversorgung garantiert eine hohe Lebensqualität und Sicherheit für Bewohner aller Altersgruppen. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot, das von gehobenen Restaurants über gemütliche Cafés bis hin zu Bars reicht und somit sowohl den Alltag als auch die Freizeit bereichert.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie der Bahnhof Lingen (Ems), der in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine flexible Mobilität und erleichtert den Zugang zu regionalen und überregionalen Zielen. Diese verkehrstechnische Infrastruktur ist ein entscheidender Faktor für die langfristige Wertentwicklung von Immobilien in Lingen.

Für Investoren bietet Lingen (Ems) somit ein ausgewogenes Zusammenspiel aus stabiler Infrastruktur, vielfältigen Annehmlichkeiten und einer attraktiven Lage, die eine nachhaltige Wertsteigerung und eine sichere Kapitalanlage versprechen. Die Kombination aus urbaner Lebensqualität und solider regionaler Vernetzung macht diese Stadt zu einem vielversprechenden Investmentstandort im Herzen Niedersachsens.

**VP azonosító: 26388004 - 49809 Lingen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26388004 - 49809 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)**