

Lingen

# Gepflegte Doppelhaushälfte in zentraler Lage mit 4 Zimmern

VP azonosító: 26388019



VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 200 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen**

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

VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen

## Áttekintés

VP azonosító	26388019
Hasznos lakótér	ca. 112 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	2000
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	279.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 25 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen

## 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 | [emslan@von-poll.com](mailto:emslan@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388019 - 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)

Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen



VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen

## Az ingatlan



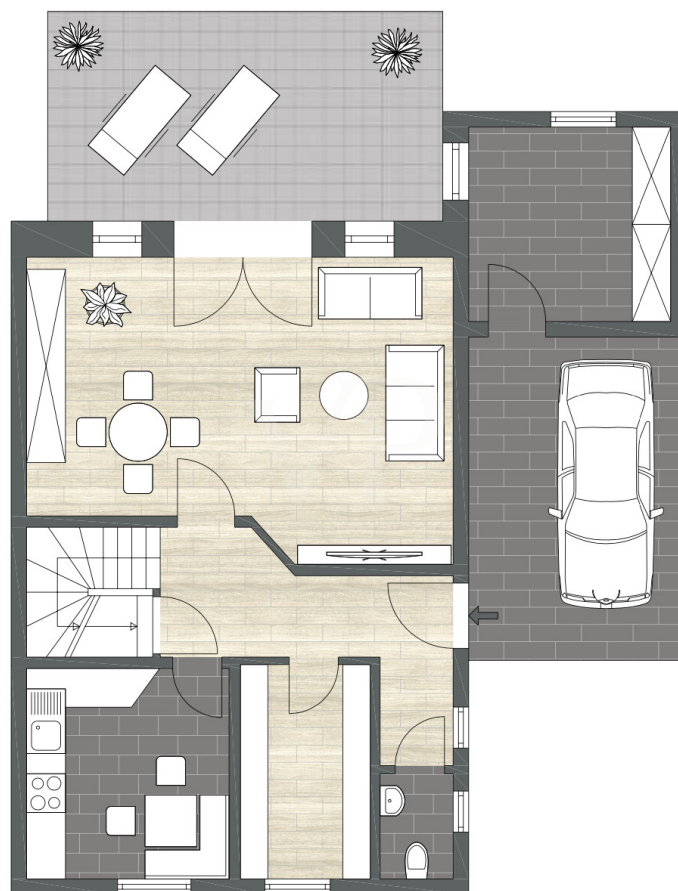
VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen

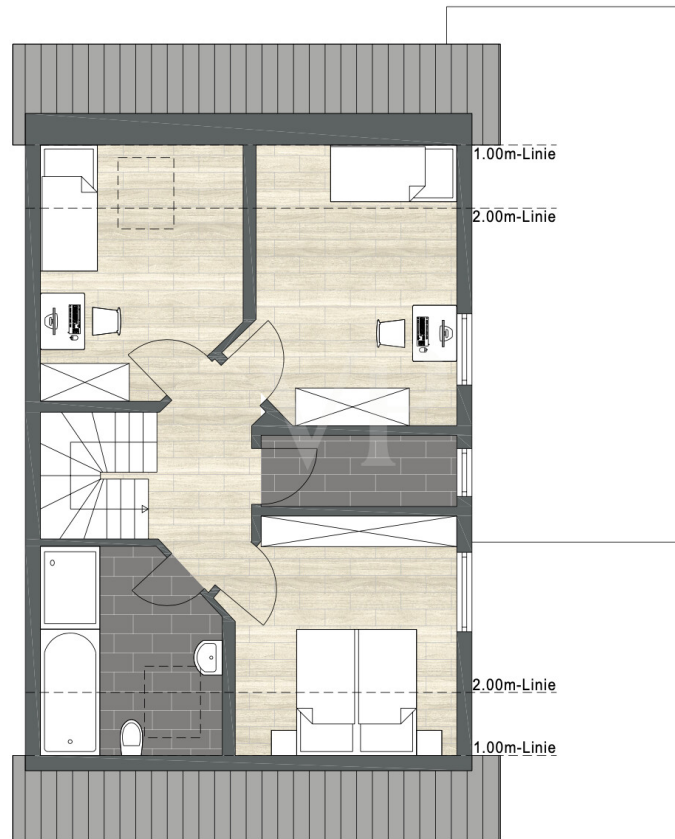
## Az ingatlan



VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen**

## **Az elso benyomás**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2000 verbindet eine zentrale Wohnlage mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Besonders der südlich ausgerichtete Gartenbereich sorgt für einen attraktiven Mehrwert im Alltag.**

**Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut nutzbare Schlafzimmer. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Familien, bietet aber ebenso ausreichend Raum für Gäste, ein Arbeitszimmer oder individuelle Hobbynutzung. Das Tageslichtbad ist funktional und komfortabel zugleich gestaltet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne.**

**Den Mittelpunkt des Hauses bildet der freundliche Wohn- und Essbereich mit seinen großen Fensterflächen, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen. Von hier aus besteht ein direkter Zugang auf die Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist und den Außenbereich angenehm ergänzt. Der Garten in Süd-Ausrichtung lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen, zu entspannen oder Freizeitaktivitäten im eigenen Umfeld nachzugehen. Ein vorhandener Außenwasseranschluss erleichtert dabei die Gartenpflege.**

**Die vorhandene Einbauküche ist zweckmäßig ausgestattet und auf die alltäglichen Anforderungen des Wohnens ausgerichtet. Die Fenster sind doppelt verglast und tragen zu einem soliden Wärme- und Schallschutz bei.**

**Zusätzliche Möglichkeiten bietet der gedämmte Spitzboden, der bereits eine gute Grundlage für weitere Nutzungsideen schafft und je nach Bedarf ausgebaut werden kann.**

**Das Grundstück umfasst ca. 200 m<sup>2</sup> und ist so geschnitten, dass es eine angenehme Kombination aus Außenfläche und überschaubarem Pflegeaufwand bietet. Besonders praktisch ist das Carport mit integriertem Geräteraum, das nicht nur einen geschützten Stellplatz schafft, sondern zugleich zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartenzubehör bereithält.**

**Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Regelmäßige Instandhaltungen unterstreichen den guten Pflegezustand des Hauses. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die Zentralheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.**

**Aktuell ist die Doppelhaushälfte vermietet und eröffnet damit sowohl für Kapitalanleger als auch für zukünftige Eigennutzer interessante Perspektiven. Eine weitere Nutzung als Anlageobjekt ist ebenso denkbar wie ein späterer Eigennutz nach Vereinbarung. Abgerundet wird das Angebot durch die zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Damit bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus gepflegtem Wohnraum, solider Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese Doppelhaushälfte bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und beraten Sie zu allen weiteren Details. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen**

## **Részletes felszereltség**

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche
- Fenster Doppelverglasung
- Carport mit Geräteraum
- großes und helles Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Spitzboden gedämmt und ausbaufähig
- zentrale Lage
- Garten in Süd-Ausrichtung
- Zugang zum Grundstück durch Carport
- Außenwasseranschluss
- Markise
- aktuell vermietet

**VP azonosító: 26388019 - 49809 Lingen**

## **Minden a helyszínrol**

**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: 26388019 - 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: 26388019 - 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)**