

Niederlangen

Vivi. Affitta. Investi. Il tuo esclusivo complesso residenziale con eccellenti opportunità di rendimento.

Codice oggetto: 25388013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 486,5 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 12.449 m²

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25388013
Superficie netta	ca. 486,5 m ²
Vani	11
Camere da letto	8
Bagni	4
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	60.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



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>

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

Una prima impressione

Vivere. Affittare. Investire. Questa eccezionale proprietà combina un comfort abitativo di alta qualità con eccellenti opportunità di rendimento: ideale per acquirenti esigenti che desiderano vivere con stile e generare al contempo un reddito da locazione. La proprietà offre un'opportunità unica per acquirenti sofisticati che apprezzano finiture di alta qualità e opzioni di utilizzo versatili. Su un terreno di circa 12.449 m², si trova un edificio residenziale costruito nel 2011 e completamente ristrutturato nel 2024, composto da un totale di quattro appartamenti e 11 locali. La proprietà colpisce per il riuscito mix di spaziosità, finiture di alta qualità e approvvigionamento energetico sostenibile. Il complesso è composto da un ampio appartamento principale al piano superiore e da tre appartamenti per le vacanze separati al piano terra, ognuno con ingresso indipendente e cucina attrezzata di alta qualità. Abitare in modo confortevole: l'appartamento principale al piano superiore. L'appartamento principale di circa 250 m² al piano superiore è ideale per famiglie che apprezzano spazio, qualità e funzionalità. Offre: • una spaziosa camera da letto principale con due spogliatoi separati, uno dei quali con accesso diretto al luminoso bagno con cabina doccia e vasca, • tre camere (per bambini) con armadi a muro su misura, • un ripostiglio con armadio a muro su misura e una pratica piattaforma rialzata per lavatrice e asciugatrice, • una dispensa con ulteriori armadi a muro e un montacarichi per il comodo trasporto di acquisti pesanti. Il riscaldamento a pavimento, una stufa a legna nella zona giorno e una moderna cucina completamente attrezzata (installata nel 2016) sottolineano il carattere di alta gamma di questa unità. Dopo la modernizzazione nel 2024, l'occupazione immediata è possibile senza ulteriori lavori. Reddito da locazione: tre appartamenti (per le vacanze). Il piano terra comprende tre appartamenti per le vacanze, ciascuno con ingresso indipendente. Questi offrono le condizioni ideali per redditi affitti a breve termine, soprattutto grazie alla vicinanza a ristoranti e attività commerciali frequentati della zona. In alternativa, sono facilmente possibili anche affitti a lungo termine, anche a queste attività. Esiste già un piano per ampliare ulteriormente gli appartamenti per le vacanze per generare rendimenti ancora maggiori. Ampi parcheggi esterni offrono comodità ai vostri ospiti o inquilini. Efficiente e sostenibile: tecnologia che convince. L'immobile non è stato solo progettato con cura, ma anche modernizzato per il futuro: • Impianto fotovoltaico (2024) con una potenza di circa 29 kWp • Accumulo di energia elettrica da 16 kWh • Impianto solare termico • Wallbox da 11 kW • Impianti separati per ogni piano • Caldaia a condensazione a gas separata per piano • Finestre con tapparelle elettriche del 2012 e mobili su misura di alta qualità (2013 e 2024). Un particolare vantaggio dell'immobile risiede negli impianti separati per elettricità e acqua tra i piani, nonché in una caldaia a condensazione a gas per ogni piano, che rende il consumo energetico più efficiente. Area esterna con valore aggiunto.

Oltre all'elegante spazio abitativo, l'immobile vanta aree esterne progettate con cura: un parco giochi per bambini con casetta, altalena, dondolo, teleferica e sabbiera coperta offre divertimento nel verde. Alberi da frutto, un pozzo privato per l'irrigazione del giardino e una rimessa per carrozze completano l'offerta. Un capannone riscaldato di circa 150 m², dotato di porta avvolgibile, elettricità, servizi igienici e connessioni LAN, è disponibile anche per l'affitto o l'uso personale. È già stato concesso il permesso di ampliare il capannone di ulteriori 100 m². Terreno agricolo con opzioni: i circa 7.521 m² di terreno erboso sono stati riclassificati come pascolo/spazio verde nel 2024 e possono essere nuovamente utilizzati come terreno coltivabile fino al 2029, se necessario, senza che il loro status agricolo venga modificato. Il terreno è attualmente coltivato e delimitato su due lati da un canale, che offre un significativo valore aggiunto sia dal punto di vista estetico che funzionale. In alternativa, esistono opportunità redditizie per la locazione del terreno, ad esempio a fornitori di energia con un concreto interesse per un utilizzo a lungo termine. Questa proprietà colpisce per i suoi spazi, il ritorno sull'investimento e il potenziale futuro. Che si tratti di uso personale con reddito da locazione, come investimento o una combinazione di entrambi, questo complesso residenziale unisce la qualità della vita a solidi principi economici.

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25388013 - 49779 Niederlangen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com