

Lingen

## Recentemente ristrutturato. Posizione ideale per le famiglie. Pronto per nuove storie. - Vivere a Lingen/Gauerbach

Codice oggetto: 25388017



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162,61 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 673 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

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

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25388017                             |
| Superficie netta    | ca. 162,61 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1978                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 369.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 123.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.02.2033    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1978                                |

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

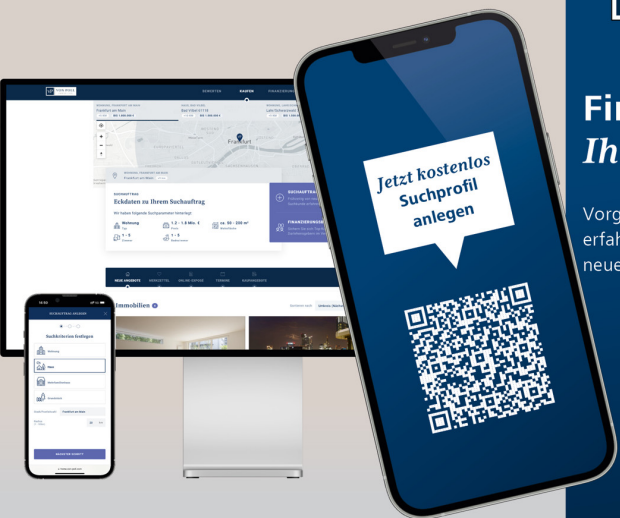
## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà





**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)

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

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

<https://vonpoll.io/bewerten>



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## La proprietà

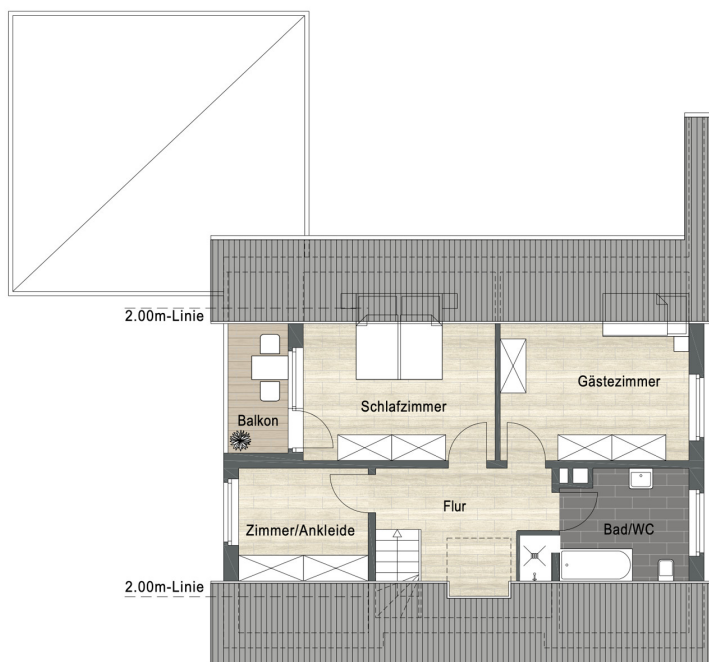


Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## Planimetrie



Erdgeschoss



### Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: questa casa indipendente, ristrutturata con gusto e costruita nel 1978, combina ampi spazi abitativi con comfort moderni su una superficie di circa 163 m<sup>2</sup>. Si trova su un terreno di circa 673 m<sup>2</sup> in un quartiere ricercato e adatto alle famiglie, con un asilo nido e una scuola elementare nelle immediate vicinanze. La proprietà è stata ampiamente ristrutturata nel 2024, con un completo rifacimento dell'impianto elettrico e idraulico. La casa vanta una disposizione ben progettata ed è ideale per famiglie o coppie che apprezzano il comfort e le finiture di alta qualità. Sono disponibili sei stanze in totale, tra cui quattro camere da letto ben proporzionate, perfette per i familiari, gli ospiti o come ufficio. Una delle camere da letto dispone di un balcone privato, perfetto per iniziare la giornata con la vista sul verde circostante. La zona giorno è caratterizzata da ampie finestre che inondano l'ambiente di luce naturale, offrendo ampio spazio per incontri conviviali e serate intime. La disposizione open space, collegata alla cucina componibile di alta qualità in stile rustico, anch'essa di recente installazione nel 2024, crea un'atmosfera invitante e colpisce per la sua funzionalità e il suo fascino. Ampi piani di lavoro e spazio di contenimento rendono piacevole cucinare e cenare. Il bagno, inondato di luce naturale, è stato completamente ristrutturato nel 2024 e dispone di una cabina doccia e di una comoda vasca da bagno. Il seminterrato offre pratici spazi di contenimento e un altro punto forte: un bar privato, perfetto per serate in compagnia o per rilassarsi con amici e familiari. Il seminterrato è accessibile sia dall'interno della casa che comodamente dal garage doppio. L'ampio garage può ospitare due veicoli e offre un accesso alla casa protetto dalle intemperie, creando comodi percorsi e aumentando il comfort. Questa casa indipendente è pronta per essere abitata immediatamente dopo la ristrutturazione e offre una base ideale per una vita confortevole in un ambiente a misura di famiglia.

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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