

Lingen (Ems)

## Vicina alla natura. Spaziosa. Versatile. – La tua nuova casa a Telgenkampsee

**Codice oggetto: 25388026**



**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 219 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

- 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: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25388026	Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Superficie netta	ca. 219 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1968	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	250.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.05.2030	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## La proprietà



Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## La proprietà

**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN

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: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## La proprietà



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## La proprietà



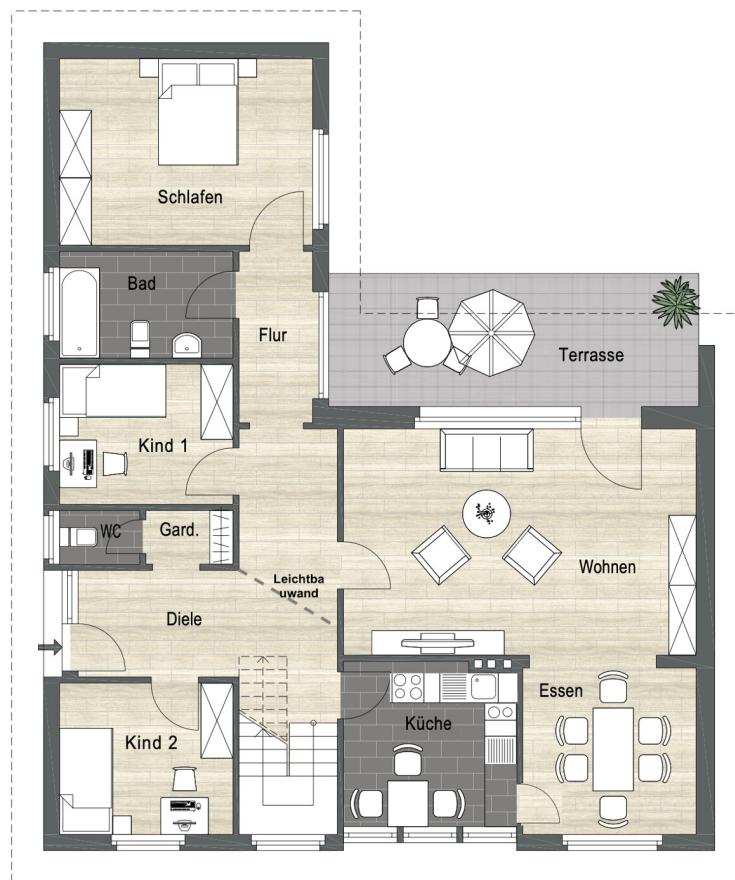
Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## La proprietà



Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Planimetrie





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: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente sorge su un terreno in affitto di circa 638 m<sup>2</sup> e, con una superficie abitabile di circa 219 m<sup>2</sup>, offre una varietà di soluzioni abitative per famiglie o per chi apprezza una vita generosa in un ambiente naturale. Completata nel 1968, la proprietà dispone di sette locali, di cui cinque camere da letto, due bagni ben tenuti con luce naturale e numerosi comfort che migliorano il comfort abitativo quotidiano. La sua vicinanza al lago Telgenkamp la rende una posizione attraente, particolarmente apprezzata dagli amanti della natura e da chi cerca tranquillità. La proprietà, e in particolare la terrazza coperta, offre una vista libera sul verde circostante. La terrazza funge da passaggio riparato tra l'interno e l'esterno, invitando a rilassarsi all'aperto indipendentemente dalle condizioni atmosferiche. Internamente, la casa vanta una planimetria ben organizzata. Gli ambienti sono distribuiti su due livelli, consentendo un utilizzo flessibile. Al piano terra si trovano un ampio soggiorno, una funzionale cucina attrezzata (inclusa nel prezzo di acquisto) e un bagno con doccia e vasca. Inoltre, questo piano dispone di diverse camere da letto, rendendo facilmente realizzabile la vita su un unico livello. Il piano superiore offre ulteriori camere da letto o uffici, oltre a una cucina e un altro bagno con luce naturale, dotato di doccia e vasca. Il soggiorno al piano superiore con camino è particolarmente degno di nota, creando un'atmosfera accogliente, soprattutto durante i mesi più freddi. La possibilità di dividere la casa in due unità abitative separate apre ulteriori possibilità, ad esempio per una vita multigenerazionale o per un affitto parziale. La proprietà comprende un garage sotterraneo che offre posti auto sicuri e protetti dalle intemperie. Attualmente, l'appartamento al piano superiore è affittato. La casa necessita di lavori di ristrutturazione generale. Questo offre agli acquirenti l'opportunità di realizzare le proprie preferenze abitative e i propri progetti di ammodernamento. La solida costruzione e la planimetria ben progettata forniscono le basi per questo. L'area esterna offre una varietà di possibilità di progettazione paesaggistica. In sintesi, questa proprietà è una spaziosa casa indipendente immersa nel verde con spazi abitativi flessibili, adatta sia per case unifamiliari che bifamiliari. La combinazione di un ambiente naturale, ampi spazi abitativi e opzioni di design personalizzabili rende questa casa un'opzione eccezionalmente attraente. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona i vantaggi e il potenziale di questa proprietà. Si tratta di un immobile in locazione finanziaria con una durata residua di circa 39 anni e un canone di locazione di circa 300,23 € al trimestre.

Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## Dettagli dei servizi

- unmittelbare Nähe zum Telgenkampsee
- Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Tageslichtbad EG mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad OG mit Dusche und Badewanne
- Tiefgarage
- überdachte Terrasse
- Kaminzimmer im OG
- 2 Wohneinheiten möglich
- ebenerdiges Wohnen möglich
- OG-Wohnung vermietet
- Erbpachtgrundstück

Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)

## 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 Geschäftsmobilien.

**Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 250.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25388026 - 49808 Lingen (Ems)**

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