

Niederlangen

# PROCEDURA DI OFFERTA - Esclusiva casa bifamiliare con ufficio, sala commerciale e opportunità di sviluppo

*Codice oggetto: 25388013a*



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 486,5 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 12.449 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

- 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25388013a
Superficie netta	ca. 486,5 m <sup>2</sup>
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
Casa	Casa bifamiliare
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: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La proprietà





Codice oggetto: 25388013a - 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](mailto:emsland@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La proprietà






Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La proprietà





Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## La proprietà





Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare modernamente attrezzata e completamente ristrutturata (2024) offre un'eccezionale flessibilità: due ampie unità abitative, uno spazio ufficio separato e diverse possibilità di ampliamento al piano terra. Situata su un terreno di circa 12.449 m<sup>2</sup>, la proprietà combina un'abitazione confortevole con interessanti opportunità di utilizzo e reddito. Ampi spazi abitativi al piano superiore: l'appartamento principale di circa 250 m<sup>2</sup> colpisce per la sua distribuzione ben progettata: una camera da letto principale con due cabine armadio (una con accesso al bagno con luce naturale), tre camerette per bambini con armadi a muro, un ripostiglio con piattaforma per lavatrice/asciugatrice e un ripostiglio con armadi a muro e un ascensore di servizio. Riscaldamento a pavimento, una stufa a legna e una cucina attrezzata di alta qualità (2016) garantiscono un soggiorno confortevole. L'immobile è pronto per essere abitato immediatamente dopo la ristrutturazione del 2024. Piano terra flessibile con molteplici possibilità di ampliamento: il piano terra di circa 236 m<sup>2</sup> offre la massima adattabilità. Può essere utilizzato come: - un appartamento + ufficio, - due appartamenti + un ufficio, - o tre appartamenti separati (per le vacanze). Tutti i prerequisiti strutturali e gli allacciamenti per questo sono presenti. Un concetto di sviluppo esistente può essere continuato se necessario. Sono disponibili diversi posti auto esterni, ideali per residenti, clienti o ospiti. Tecnologia moderna ed efficienza energetica - Impianto fotovoltaico (2024) con circa 29 kWp - accumulo di energia elettrica da 16 kWh - Impianto solare termico - Wallbox da 11 kW (2025) - Alimentazione elettrica e idrica separate per piano - Caldaie a condensazione a gas individuali - Tapparelle elettriche (2012), mobili da incasso di alta qualità (2013 e 2024) Area esterna con molti extra La proprietà offre numerosi punti di forza: un parco giochi con casetta, altalena, dondolo, teleferica e sabbiera coperta, alberi da frutto, un capanno e un pozzo privato per l'irrigazione del giardino. Un capannone riscaldato (circa 150 m<sup>2</sup>) con porta avvolgibile, servizi igienici, LAN ed elettricità è ideale come deposito, officina o affitto. È possibile un ampliamento di 100 m<sup>2</sup>, ufficialmente approvato. Spazio verde con opzioni: l'area verde di circa 7.521 m<sup>2</sup> è stata destinata a pascolo nel 2024, ma mantiene ancora il suo status di terreno agricolo coltivabile e può essere riclassificata fino al 2029. La sua posizione tra due canali crea un'atmosfera particolarmente suggestiva. È possibile l'utilizzo per l'allevamento di animali, l'autosufficienza o la locazione redditizia, ad esempio a un fornitore di energia. Nota sulla procedura di offerta: la vendita avverrà tramite una procedura di offerta privata. Il prezzo di partenza indicato di 1 € è puramente simbolico e non rappresenta un prezzo di acquisto. La vostra offerta deve essere superiore a 999.000 €. Il venditore si riserva espressamente il diritto di accettare o rifiutare qualsiasi offerta. Un'offerta vincente non comporta automaticamente la vendita dell'immobile: la decisione finale spetta esclusivamente al proprietario. Questa non è una

vendita forzata o un'asta. Il proprietario non ha alcun obbligo di vendere in nessun momento e il miglior offerente non ha alcun diritto legale di acquisire la proprietà.

Codice oggetto: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Dettagli dei servizi

- ca. 250 m<sup>2</sup> OG-Wohnung
- EG Wohnung und Büroeinheit lassen sich zu bis zu 3 (Ferien-)Wohnungen umbauen
- attraktive Mieteinnahmen möglich (u.a. Vermietung als Ferienwohnung - hochfrequentierte Gewerke in naher Umgebung - oder dauerhafte Vermietung an diese möglich)
- ca. 7.521 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (erweiterbar um weitere ca. 100 m<sup>2</sup>), 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: 25388013a - 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: 25388013a - 49779 Niederlangen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25388013a - 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](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)