

Lingen

# Wohnqualität mit Garten: Doppelhaushälfte mit vielseitigem Raumkonzept

*Codice oggetto: 26388022*



**PREZZO D'ACQUISTO: 309.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 237 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26388022 - 49809 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: 26388022 - 49809 Lingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26388022               |
| Superficie netta    | ca. 128 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1990                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera  |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 309.000 EUR   |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo energetico                                    | <b>134.50 kWh/m²a</b>                   |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>10.04.2036</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1990</b>                             |

Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftstelleninhaber

**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: 26388022 - 49809 Lingen

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen

## La proprietà



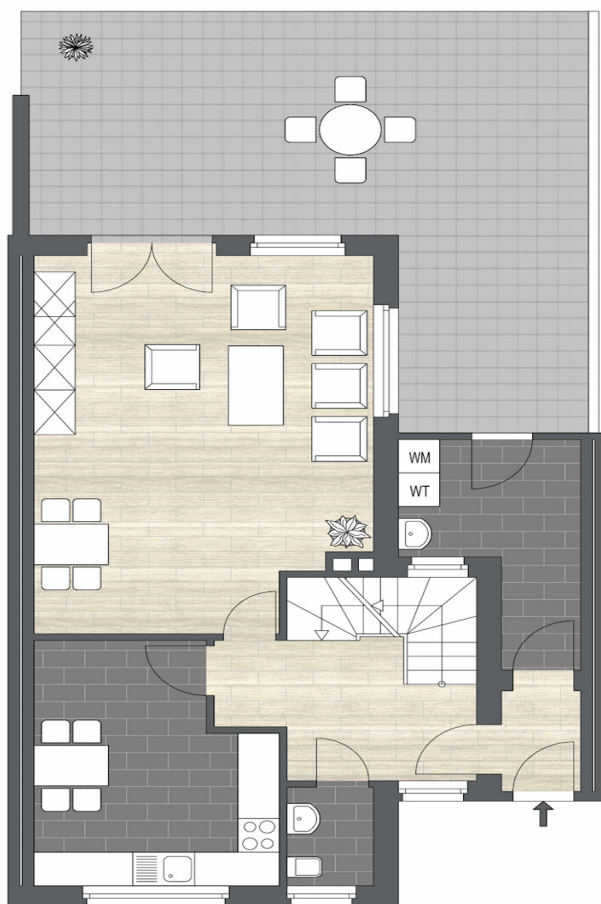
Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen

## La proprietà

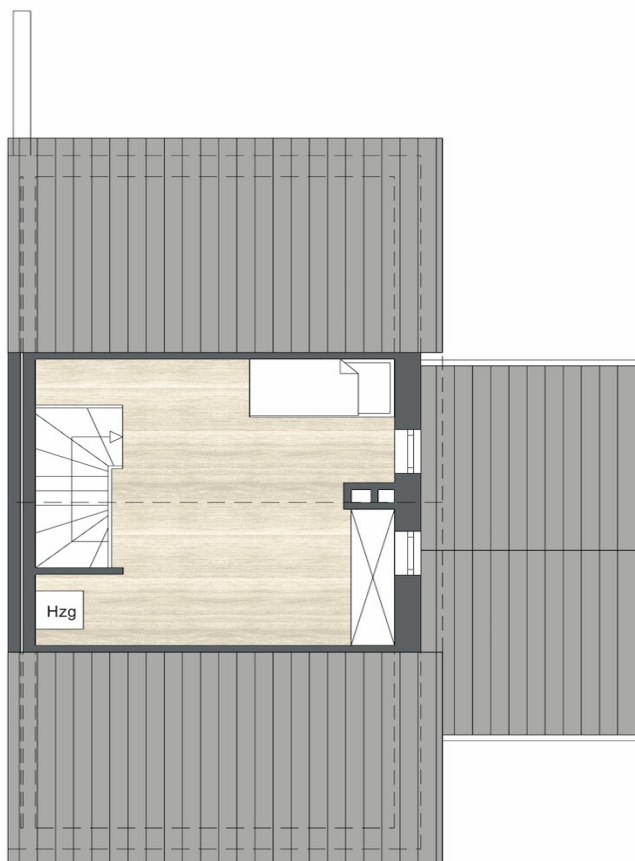


Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen

## 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: 26388022 - 49809 Lingen**

## Una prima impressione

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte, die im Jahr 1990 erbaut wurde und mit ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Grundstück von rund 237 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause mit vielseitigen Möglichkeiten bietet. Die Immobilie überzeugt durch ihre funktionale und zugleich wohnliche Aufteilung, durch einen gepflegten Gesamteindruck und durch Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort nachhaltig unterstützen.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und schafft damit eine ideale Grundlage für verschiedene Wohnkonzepte. Ob für die klassische Familie, für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten – die Raumstruktur bietet viele Optionen. Ein besonderer Vorzug ist das zusätzliche Studio im Dachgeschoss, das den Wohnraum erweitert und individuell genutzt werden kann. So lässt sich diese Ebene beispielsweise als Arbeitsbereich, Hobbyraum, Gästezimmer oder Rückzugsort gestalten.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und schafft eine angenehme Atmosphäre für das tägliche Leben. Durch seine großzügige Gestaltung und die direkte Verbindung zur Terrasse entsteht ein heller und offener Eindruck. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar in den Garten, der mit seiner West-Ausrichtung beste Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abendstunden bietet. Der gepflegte Außenbereich schafft Raum zur Erholung, für gesellige Stunden oder für persönliche Gestaltungsideen und ergänzt die Wohnqualität des Hauses in idealer Weise.

Ein zusätzlicher Ausgang in den Garten befindet sich im Hauswirtschaftsraum. Diese praktische Lösung erleichtert zahlreiche Abläufe im Alltag und unterstreicht die gut durchdachte Planung der Immobilie.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet damit sowohl Funktionalität als auch Komfort. Für eine moderne Wärmeversorgung sorgt die im Jahr 2021 erneuerte Gas-Zentralheizung. Zusätzlich wurden in Teilbereichen neue Fenster eingebaut, sodass sich die Immobilie auch in technischer Hinsicht in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Ein Teilkeller stellt weitere Nutzfläche zur Verfügung und bietet ausreichend Stauraum für Vorräte, Haushaltsutensilien oder sonstige Gegenstände. Insgesamt vereint diese Doppelhaushälfte eine angenehme Wohnatmosphäre mit sinnvoller Raumaufteilung und modernen Ausstattungsdetails. Das Haus eignet sich daher sowohl für Kapitalanleger als auch für Kaufinteressenten, die eine spätere Eigennutzung anstreben.

**Da die Immobilie aktuell vermietet ist, eröffnet sie eine interessante Ausgangssituation für unterschiedliche Erwerbsmodelle – von der langfristigen Vermietung bis hin zur perspektivischen Nutzung als eigenes Zuhause.**

**Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen**

## **Dettagli dei servizi**

- Tageslichtbad mit Dusche/ Badewanne
- Garten in West-Ausrichtung
- neue Gas-Heizung 2021
- teilweise neue Fenster
- aktuell vermietet
- Teilkeller
- Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse/ Garten
- HWR mit Zugang zum Garten
- Dachgeschoss zum Studio ausgebaut

**Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen**

## **Tutto sulla posizione**

Lingen, eingebettet im Herzen Niedersachsens, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld mit einer stabilen Entwicklungsperspektive. Die angenehme Größe Lingens sorgt für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität, während die vorhandene Verkehrsanbindung eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet. Hier verbinden sich naturnahe Erholung und ein vielfältiges Freizeitangebot mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, die das Leben für Familien besonders attraktiv macht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine harmonische Mischung aus grünen Oasen und familienfreundlichen Einrichtungen. Zahlreiche Parks, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind, laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Stunden im Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung bieten Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und zum gesunden Ausgleich. Diese naturnahe Atmosphäre schafft Raum für eine behütete Kindheit und fördert das Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Grundschulen und weiterführende Schulen sind in nur etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der Schulweg sicher und unkompliziert gestaltet ist. Kindergärten in der Nähe ermöglichen eine flexible Betreuung der Kleinsten. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule Osnabrück – Campus Lingen, die jungen Erwachsenen attraktive Bildungswege eröffnet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken bestens gewährleistet, sodass im Krankheitsfall schnelle Hilfe zur Verfügung steht. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI Nord und familia sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe sowie den Bahnhof Lingen (Ems) in etwa 15 Minuten Fußweg gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese Lage in Lingen bietet Familien ein rundum sorgloses Lebensumfeld, in dem Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch ineinandergreifen. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft in einer lebendigen Gemeinschaft.

**Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26388022 - 49809 Lingen**

## **Partner di contatto**

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

**Holger Klages**

---

**Castelstraße 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)**