

Lingen

Modernisiert & bezugsfrei: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Codice oggetto: 26388041



PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26388041 - 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: 26388041 - 49809 Lingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26388041
Superficie netta	ca. 84 m²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26388041 - 49809 Lingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	138.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26388041 - 49809 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 26388041 - 49809 Lingen

La proprietà



Holger Klages
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WertCert®)
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

<https://vonpoll.io/bewerten>

Codice oggetto: 26388041 - 49809 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 26388041 - 49809 Lingen

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

Jetzt kostenlos
Suchprofil
anlegen



Codice oggetto: 26388041 - 49809 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 26388041 - 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: 26388041 - 49809 Lingen

Una prima impressione

Modernisiert, großzügig geschnitten und angenehm privat: Diese Dachgeschosswohnung in einem 1980 errichteten Gebäude bietet auf ca. 84 m² ein zeitgemäßes Zuhause mit durchdachtem Raumkonzept. Sie umfasst zwei Zimmer, eine separate Küche, ein Bad en suite sowie ein zusätzliches WC. Zuletzt wurde die Wohnung im Jahr 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich entsprechend gepflegt und modern.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet. Eigennutzer können sie nach der Übergabe unmittelbar selbst beziehen, während Kapitalanleger die Möglichkeit haben, sie ohne bestehendes Mietverhältnis neu zu vermieten.

Das separate Wohn- und Esszimmer bietet viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen vollwertigen Essbereich. Durch den direkten Zugang zur Loggia wird der Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Auch die Küche ist als eigenständiger Raum gestaltet. Die moderne Einbauküche fügt sich ansprechend in das Gesamtbild ein und bietet neben den notwendigen Elektrogeräten praktische Arbeitsflächen sowie ausreichend Stauraum. Besonders komfortabel ist der ebenfalls von der Küche aus vorhandene Zugang zur Loggia.

Die teilüberdachte Loggia in Westausrichtung verbindet damit auf besondere Weise den Wohn- und Essbereich mit der Küche. Vor allem am Nachmittag und in den Abendstunden bietet sie einen geschützten Platz im Freien – ideal für entspannte Stunden nach Feierabend, ein gemeinsames Essen oder einen gemütlichen Ausklang des Tages.

Die 2021 erneuerten, dreifach verglasten Fenster unterstützen den Wärme- und Schallschutz der Wohnung. Elektrische Jalousien ermöglichen zudem eine komfortable Regulierung von Licht und Privatsphäre. Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die mit Fernwärme betriebene Zentralheizung.

Das direkt an das Schlafzimmer angrenzende Badezimmer wurde 2020 vollständig erneuert. Eine bodengleiche Dusche und die moderne Sanitärausstattung schaffen hier ein komfortables und ansprechendes Ambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, das ebenfalls im Jahr 2020 modernisiert wurde.

Auch die praktischen Ausstattungsdetails überzeugen: Ein eigener Stellplatz ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus. Fahrräder lassen sich geschützt in einem separaten Schuppen unterbringen. Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie ein

gemeinschaftlich genutzter Kellerbereich.

Die Lage im Dachgeschoss vermittelt ein angenehmes Maß an Privatsphäre, während die großzügige Wohnfläche und die klare Trennung von Wohnbereich und Küche für hohen Wohnkomfort sorgen. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Singles oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen, eine gepflegte Ausstattung und einen sonnigen Außenbereich legen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Dachgeschosswohnung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 26388041 - 49809 Lingen

Dettagli dei servizi

- Dreifachverglasung (2021)
- elektrische Jalousien
- Badezimmer en Suite mit bodengleicher Dusche (neu 2020)
- Fernwärme
- WC (neu 2020)
- teilüberdachter Balkon/ Loggia mit Westausrichtung
- Einbauküche
- Fahrradschuppen
- Kellerraum
- Gemeinschaftskeller
- Stellplatz

Codice oggetto: 26388041 - 49809 Lingen

Tutto sulla posizione

Lingen (Ems) überzeugt als solide mittelgroße Stadt mit einer überdurchschnittlichen Lebensqualität und einem stabilen, familienorientierten Wohnumfeld. Die diversifizierte lokale Wirtschaft schafft verlässliche Beschäftigungsmöglichkeiten, die eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnimmobilien gewährleisten. Die gut ausgebaute Infrastruktur bietet alle wesentlichen städtischen Versorgungsleistungen und sorgt für eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und bezahlbarem Wohnraum. Immobilien in gepflegten Wohnvierteln dieses Bereichs zeichnen sich durch stabile Preise und moderates Wachstumspotenzial aus, was sie zu attraktiven Anlageobjekten macht.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Standort besonders wertvoll machen. Im Bereich Bildung sind zahlreiche Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung erreichbar, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, die in nur etwa fünf bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Hochschule Osnabrück – Campus Lingen befindet sich ebenfalls in angenehmer Nähe, was zusätzlich die Attraktivität für eine breite Mieterschaft erhöht. Gesundheitsversorgung wird durch ein umfassendes Angebot an Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in wenigen Minuten Fußweg gewährleistet, ergänzt durch nahegelegene Kliniken. Für die Freizeitgestaltung bieten mehrere Parks, Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung vielfältige Erholungsmöglichkeiten, während kulturelle Einrichtungen und Kinos in etwa 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI, REWE und famila sind bereits nach drei bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag komfortabel gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in nur vier bis fünf Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Lingen (Ems) in etwa 15 Minuten Fußweg sehr gut gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt.

Für Investoren bietet dieser Standort eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die Lage im Postleitzahlengebiet 49809 von Lingen (Ems) verspricht eine nachhaltige Wertentwicklung und eine attraktive Rendite durch die hohe Lebensqualität und die familienfreundliche Ausrichtung des Umfelds. Somit stellt diese Lage eine verlässliche und zukunftsichere Investitionsmöglichkeit dar, die sowohl Stabilität als auch moderate Wachstumschancen vereint.

Codice oggetto: 26388041 - 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: 26388041 - 49809 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com