

Lingen

# Einmalige Gelegenheit Ihren Traum zu verwirklichen - Hochwertiges EFH in zentraler Alleinlage

Número da propriedade: 23388031



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

PREÇO DE COMPRA: 890.000 EUR • ÁREA: ca. 421 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 73.865 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## Numa vista geral

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Número da propriedade | 23388031                     |
| Área                  | ca. 421 m²                   |
| Disponibilidade       | consoante marcação de visita |
| Quartos               | 9                            |
| Quartos               | 7                            |
| Casas de banho        | 2                            |
| Ano de construção     | 1954                         |

|                             |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 890.000 EUR                                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Modernização / Reciclagem   | 1991                                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                                      |
| Área útil                   | ca. 0 m²                                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | OEL                 | Procura final de energia | 129.20 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 04.12.2033          | Classificação energética | D                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            |                          |                          |



Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel



Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel





Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## O imóvel



**Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen**

# Plantas dos pisos



Esta planta não é a escala. Os documentos foram feitos em um programa de computador. Portanto, não podemos assumir qualquer responsabilidade por erros ou omissões das indicações.



Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## Uma primeira impressão

Leben Sie Ihren Traum - naturverbunden, in nahezu Alleinlage, zukunftssicher mit vielen Annehmlichkeiten Auf ca. 73.865 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche finden Sie dieses wundervolle Einfamilienhaus in nahezu Alleinlage, umgeben von großen Freiflächen, Wäldern und Natur. Das 1954 erbaute und 1992 vollständig umgebaute und erweiterte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 2 Etagen und ca. 421 m<sup>2</sup> Wohnfläche sehr viel gehobenen Wohnraum zum Wohlfühlen für die ganze Familie, der Außenbereich ist perfekt für die Tierhaltung abgestimmt. Sie betreten die barrierefreie Immobilie über den großen und hellen Eingangsbereich, hier empfangen Sie Ihre Gäste herzlich. Das gesamte Erdgeschoss ist durch die großen Fenster und den offenen Wintergarten mit Anschluss an das geräumige Esszimmer lichtdurchflutet. Von hier gelangen Sie auch in die halb-offene Küche mit Zugang zu einer der beiden Terrassen. Das große Wohnzimmer überzeugt mit einem 2009 umgebauten Kamin, der nach Bedarf auch das Erdgeschoss beheizen kann. Die überdachte Veranda betreten Sie von hier. Sie genießen die Aussicht auf die Weiden aus der Küche, dem offenen Wintergarten, dem Wohnzimmer und der Veranda mit Teich. Die zwei Zimmer sind ideal als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer, mit wundervollem Blick nach draußen nutzbar. Zwei Hauswirtschaftsräume bieten viel Platz für die täglichen Aufgaben. In einem finden Sie eine Dusche und eine Sauna. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. In zwei separaten Kellern erwartet Sie ausreichend Lagerraum. Das Obergeschoss erreichen Sie über das Treppenhaus, hier ist auch ein Treppenlift installiert. Der große Flur verbindet alle Räume miteinander. Sie finden hier 5 Zimmer welche individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzbar sind. Zwei Tageslichtbäder, eines mit Dusche, das andere mit Dusche und Badewanne, sorgen für Flexibilität auch bei vielen Bewohnern. Auch hier genießen Sie die Sicht auf die Weiden und Natur vom überdachten Balkon. Im Außenbereich ist ebenfalls viel Wert auf die Ausstattung, auch für das Tierwohl, gelegt worden. Hier finden Sie zum Beispiel Unterstände für die Tiere, beheizbare Tränken, Beregnungsanlagen, Pferdeboxen, einen Pferdestall, zwei Teiche, einen Hühnerstall uvm.. Die genutzten erneuerbaren Energien in Form von Solarthermie, Photovoltaik und dem Kamin sind hervorhebenswerte willkommene und zukunftssichere Ausstattungsmerkmale.

Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## Detalhes do equipamento

- Kamin, 2009 umgebaut zum möglichen Heizungsersatz für EG
- Solarthermie
- barrierefreies Wohnen
- teilw. elektrische Türen
- Ofen
- Sauna
- Tageslichtbad mit Dusche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- hochwertige Einbauküche
- Treppenlift
- 2 Terrassen mit Markisen
- Photovoltaikanlage (ca. 29 kWh pro Jahr; Förderung bis 2029)
- 2 Teiche
- Beregnungsanlage für die großen Wiesen
- beheizbare Tränken
- Zaunanlage
- Unterstände auf den Weiden
- Pferdeboxen
- Werkstattraum
- Grundwasserbrunnen
- diverse Obstbäume
- Glasfaseranschluss



Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 129.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.



Número da propriedade: 23388031 - 49811 Lingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Uwe Hagemann

---

Castellstraße 6 Emsland  
E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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