

Lingen

## Gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Westbalkon und Stellplatz

*Número da propriedade: 26388003*



**PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 26388003 - 49808 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: 26388003 - 49808 Lingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26388003	Preço de compra	149.000 EUR
Área	ca. 71 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2023
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1997	Móveis	Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	129.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.07.2028	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## O imóvel

**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>



Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## O imóvel



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Etagenwohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet ein ansprechendes Raumkonzept für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnanlage besticht durch ihre Ordnung und Sauberkeit; regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen, zuletzt eine umfassende Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2023, sichern den zeitgemäßen Zustand der Immobilie.

Das Objekt befindet sich in einem zum 30.04.2026 gekündigten Mietverhältnis. Bei Bedarf kann ein passender Nachmieter direkt vorgestellt werden.

Die Wohnung verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer. Der großzügig angelegte Wohn- und Essbereich fungiert als zentraler Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu entspannter Geselligkeit ebenso wie zu Rückzugszeiten ein. Ein herausragendes Merkmal ist der westlich ausgerichtete Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist und optimalen Lichteinfall bis in die Abendstunden bietet.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einer separaten Badewanne ausgestattet – so genießen Sie Flexibilität und Komfort bei der täglichen Nutzung. Großzügige Fenster sorgen für angenehmes Licht und ein freundliches Ambiente im Bad. Zwei Schlafzimmer – davon ein großes Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie ein weiteres, individuell nutzbares Zimmer – ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro und Arbeitsraum.

Die Küche ist funktional gestaltet, bietet ausreichend Platz für alle nötigen Küchenmöbel und ist mit einem praktischen Zugang zum separaten Abstellraum versehen, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgeräte ermöglicht. Diese clevere Aufteilung erleichtert einen strukturierten Alltag und sorgt für Ordnung.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Gas-Zentralheizung, die erst im Jahr 2023 installiert wurde. Sie entspricht aktuellen energetischen Standards und sorgt für angenehme Temperaturen sowie effiziente Betriebskosten. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand; alle Räume sind flexibel gestaltbar und bieten angenehmen Wohnkomfort.

Ein eigener PKW-Stellplatz rundet das Angebot ab und ermöglicht bequemes Parken

direkt am Haus.

Die Lage der Wohnung ist verkehrsgünstig, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich im näheren Umfeld, was den Alltag angenehm und flexibel gestaltet.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück mit ca. 45 Jahren Restlaufzeit und einer quartalsweisen Erbpacht von 235,32 €.

Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## Detalhes do equipamento

- Gas-Heizung aus 2023
- Balkon in West-Ausrichtung
- Balkonzugang über Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Küche mit Zugang zum Abstellraum
- großes Wohn-/ Esszimmer
- eigener PKW-Stellplatz
- Erbpachtgrundstück (235,32 €/Quartal, Restlaufzeit ca. 45 Jahre)

Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## Tudo sobre a localização

Lingen (Ems) besticht als lebendige und dennoch behagliche Stadt mit rund 56.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und eine stabile wirtschaftliche Basis überzeugt. Die Stadt vereint eine moderne Infrastruktur mit einem vielfältigen Bildungsangebot und einer ausgezeichneten medizinischen Versorgung, eingebettet in eine sichere und familienfreundliche Umgebung. Dank der guten Verkehrsanbindung über Bahn und Autobahn ist Lingen ideal für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen und gleichzeitig von den Vorteilen einer regional starken Wirtschaft profitieren möchten.

Im Herzen Lingens finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft fördert. Die Nähe zu zahlreichen Schulen und Kindergärten schafft optimale Voraussetzungen für eine sorgenfreie und förderliche Entwicklung der Kinder. Die lebendige Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten in naturnahen Parks und modernen Sportanlagen, die zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Freien einladen. Hier erleben Familien eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen, die das tägliche Leben bereichert und Sicherheit vermittelt.

Die Bildungslandschaft rund um den Wohnort ist hervorragend: Von der Gesamtschule Emsland, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu Grundschulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Hochschule Osnabrück mit ihrem Campus in Lingen bietet zudem Perspektiven für die ältere Generation der Familie. Für die Gesundheit sorgt das nahegelegene Bonifatius Hospital sowie verschiedene Fachärzte und Apotheken, die in nur etwa 7 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Familien schätzen zudem die vielfältigen Freizeitangebote, wie das Calvinhaus und den Filmpalast CineWorld, die kulturelle und unterhaltsame Stunden garantieren. Für den täglichen Bedarf befinden sich mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Pferdemarkt und Wilhelm-Berning-Straße sowie den Bahnhof Lingen (Ems) in etwa 10 Minuten Fußweg ideal gewährleistet.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld suchen, bietet Lingen (Ems) mit seiner ausgewogenen Infrastruktur, den vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie der freundlichen Gemeinschaft einen perfekten Lebensmittelpunkt – hier wachsen Kinder behütet auf und Eltern genießen ein harmonisches Familienleben voller Perspektiven.

Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 129.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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

Número da propriedade: 26388003 - 49808 Lingen

## Pessoa de contacto

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

Holger Klages

---

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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