

Lingen

# Ihr neues Zuhause: Gepflegte Doppelhaushälfte mit Westgarten

*Número da propriedade: 26388025*



**PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 128 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 228 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26388025 - 49809 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: 26388025 - 49809 Lingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26388025	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 128 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1990		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	134.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.04.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen

## O imóvel



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: 26388025 - 49809 Lingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen*

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

Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen

## O imóvel



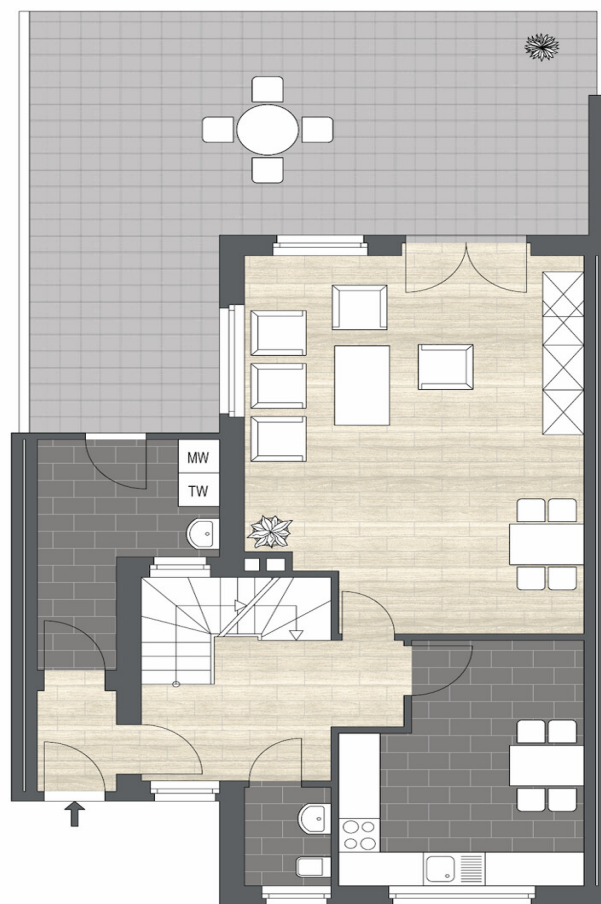
Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen

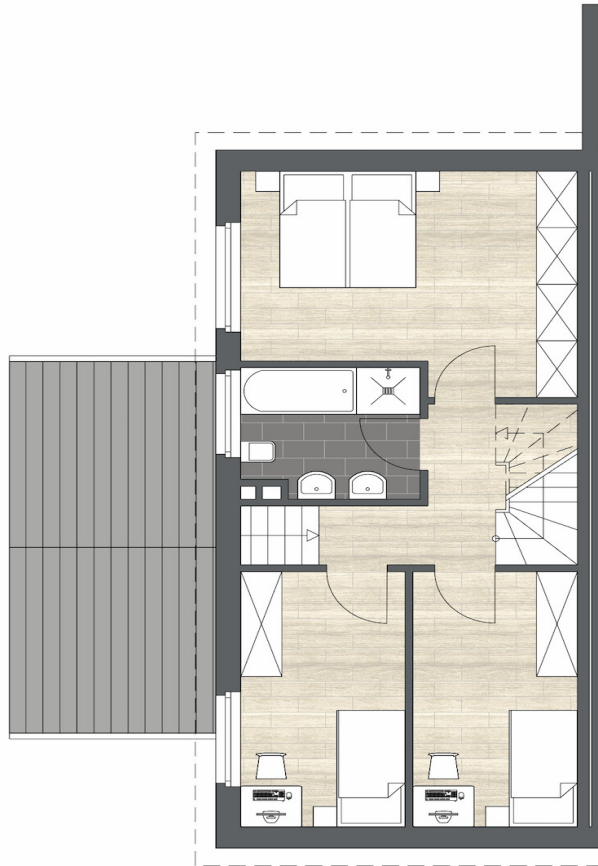
## O imóvel

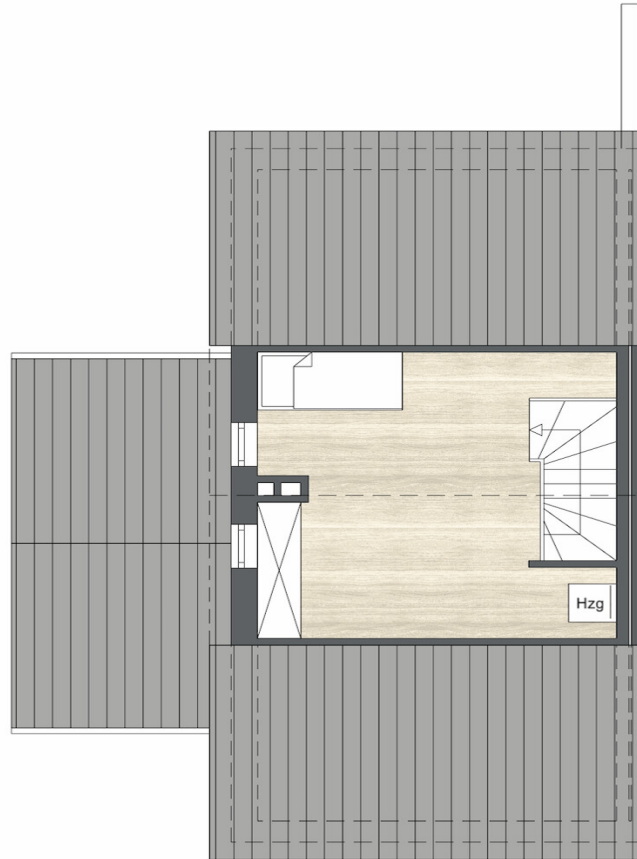


Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen

## 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: 26388025 - 49809 Lingen**

## Uma primeira impressão

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1990 bietet Ihnen ein stimmiges Gesamtpaket aus großzügigem Platzangebot, durchdachter Raumaufteilung und gepflegtem Gesamtzustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> auf einem rund 228 m<sup>2</sup> großen Grundstück eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare mit erweitertem Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer und überzeugt insbesondere durch seine vier separaten Schlafzimmer. Diese schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bieten ausreichend Raum für Familienmitglieder, Gäste oder individuelle Arbeitsbereiche. Besonders hervorzuheben ist darüber hinaus das ausgebaute Studio im Dachgeschoss, das als zusätzlicher Wohn- oder Nutzbereich eine wertvolle Ergänzung darstellt. Ob als Homeoffice, Spielzimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort – dieser Bereich lässt sich flexibel und bedarfsgerecht nutzen.

Das Herzstück der Immobilie ist der helle Wohn- und Essbereich, der durch seine angenehme Großzügigkeit und den direkten Bezug zum Garten besticht. Hier entsteht ein zentraler Lebensmittelpunkt, der sowohl für den Alltag als auch für gesellige Stunden mit Familie und Freunden beste Voraussetzungen bietet. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und in den gepflegten Garten, der nach Westen ausgerichtet ist. Diese Ausrichtung sorgt für schöne Lichtverhältnisse und ermöglicht es, die Nachmittags- und Abendsonne in vollen Zügen zu genießen. Der Außenbereich lädt zum Entspannen, Spielen oder Gestalten ein und unterstreicht die Wohnqualität dieser Immobilie zusätzlich.

Ein praktisches Detail ist der weitere Zugang zum Garten über den Hauswirtschaftsraum. Diese Lösung erweist sich im Alltag als besonders komfortabel und erleichtert viele Abläufe im Haus und rund um das Grundstück.

Das Tageslichtbad präsentiert sich hell und funktional und ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Damit bietet es eine Ausstattung, die sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpasst – vom schnellen Start in den Tag bis zum entspannten Ausklang am Abend. Für modernen Wohnkomfort sorgt außerdem die im Jahr 2021 erneuerte Gas-Zentralheizung, die das Haus zuverlässig und effizient beheizt. Ergänzend wurden in Teilbereichen neue Fenster eingebaut, wodurch sich die Immobilie auch technisch in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand zeigt.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der Teilkeller, der sich ideal als Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte, Werkzeuge oder Freizeitutensilien eignet. Die insgesamt gelungene Verbindung aus funktionaler Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und modernen

**Ausstattungsmerkmalen macht diese Doppelhaushälfte zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie mit nachhaltigem Potenzial.**

**Da das Objekt aktuell vermietet ist, eröffnet es sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit mittel- oder langfristigem Eigennutzungswunsch interessante Perspektiven.**

**Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26388025 - 49809 Lingen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26388025 - 49809 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](mailto: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)**