

Lingen

Frisch modernisiert. Familiär gelegen. Bereit für neue Geschichten. - Leben in Lingen/ Gauerbach

Codice oggetto: 25388017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162,61 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 673 m²

Codice oggetto: 25388017 - 49811 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: 25388017 - 49811 Lingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25388017
Superficie netta	ca. 162,61 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	123.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

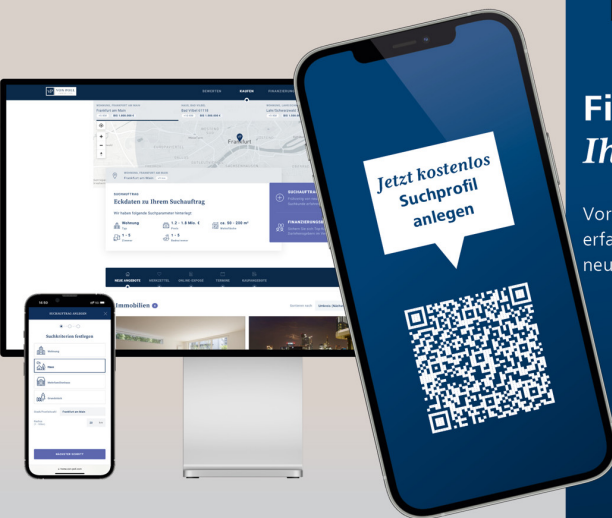
La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà





VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emslan

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



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



<https://vonpoll.io/bewerten>

T.: 0591 - 13 05 92 21 | emsland@von-poll.com



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà



Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

La proprietà

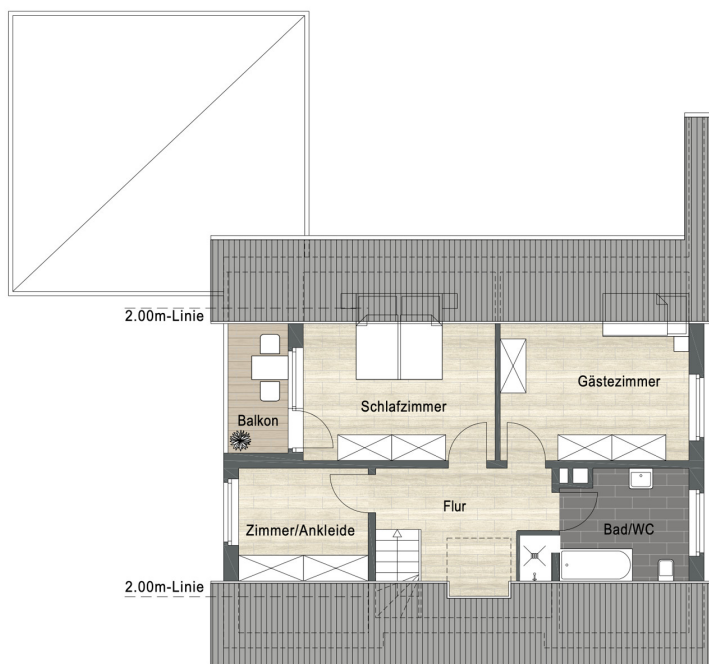


Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25388017 - 49811 Lingen

Una prima impressione

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause: Dieses geschmackvoll modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 vereint großzügigen Wohnkomfort auf ca. 163 m² Wohnfläche mit zeitgemäßer Ausstattung und liegt auf einem ca. 673 m² großen Grundstück in gefragter, familienfreundlicher Umgebung - Kindergarten und Grundschule befinden sich hier in unmittelbarer Umgebung.

Die Immobilie wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Im Zuge dessen wurde auch die Elektrik erneuert und neue Leitungen verlegt.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und eine gehobene Ausstattungsqualität legen. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für Familienmitglieder, Gäste oder als Homeoffice-Bereich. Besonders hervorzuheben ist eines der Schlafzimmer mit eigenem Zugang zu einem Balkon – perfekt, um den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen.

Der Wohnbereich zeichnet sich durch große Fensterflächen aus, die den Raum mit viel Licht durchfluten. Hier bietet sich Platz für geselliges Beisammensein wie auch gemütliche Stunden im privaten Rahmen. Die offene Verbindung zur hochwertigen Einbauküche im Landhausstil – ebenfalls neu aus dem Jahr 2024 – schafft eine einladende Atmosphäre und punktet durch Funktionalität und Charme. Ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum machen das Kochen und gemeinsame Essen zum Vergnügen.

Das Tageslichtbad wurde 2024 vollständig erneuert und mit einer bodengleichen Dusche sowie einer komfortablen Badewanne ausgestattet.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein Keller, der neben praktischen Stauflächen auch eine weiteres Highlight bereithält: eine eigene Bar – beste Voraussetzungen für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit Freunden und Familie. Der Keller ist sowohl vom Hausinneren als auch bequem von der Doppelgarage aus zugänglich. Die großzügige Garage bietet Stellfläche für zwei Fahrzeuge und ermöglicht einen wettergeschützten Zugang zum Haus, was praktische Wege ermöglicht und für zusätzlichen Komfort sorgt.

Dieses Einfamilienhaus ist nach der Renovierung sofort bezugsbereit und bietet eine

ideale Basis für komfortables Wohnen in familienfreundlicher Umgebung.

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

Dettagli dei servizi

- renoviert 2024
- hochwertige Einbauküche im Landhausstil (2024)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne (2024)
- neue Linoleum-Fußböden (2024)
- neue Elektrik (2024)
- neue Leitungen (2024)
- Wände neu verputzt (2024)
- Schlafzimmer mit Balkon
- Keller mit Bar
- große Fenster
- Garten in Süd-West Ausrichtung
- Garage mit Platz für zwei Autos
- Kellerzugang aus dem Haus und aus der Garage

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25388017 - 49811 Lingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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.

Codice oggetto: 25388017 - 49811 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