

Lingen

# Großzügiges und gepflegtes Architektenhaus in begehrter Lage von Lingen

Objektnummer: 24388032



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 679 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24388032                  |
| Wohnfläche   | ca. 214,17 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1975                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 399.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1998                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 23 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

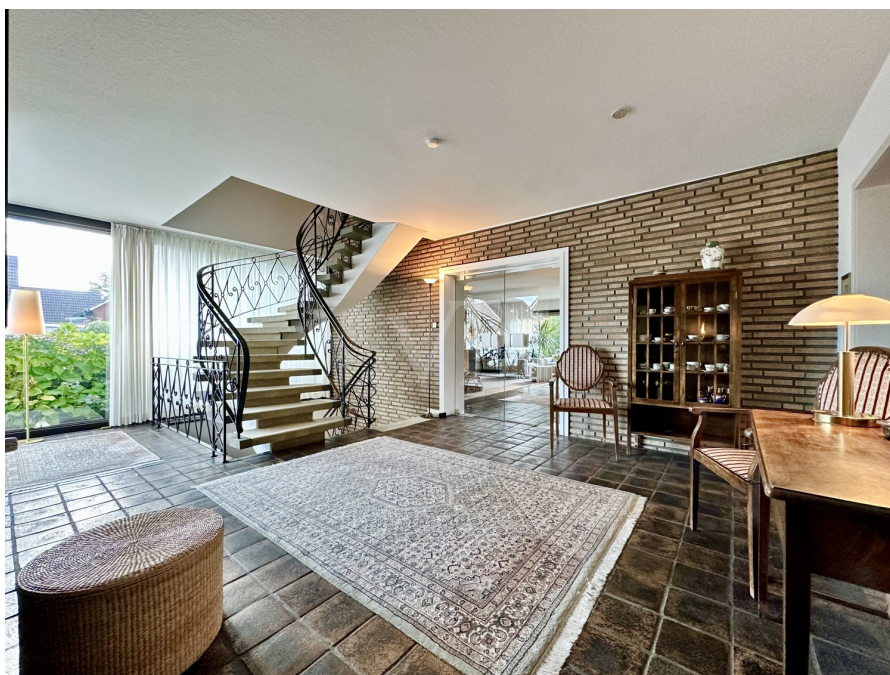
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 207.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.08.2034      | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |



Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



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>





Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

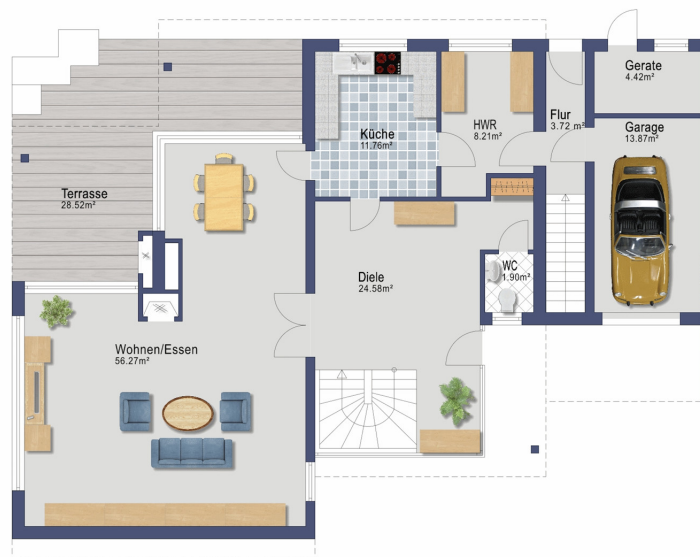
## Die Immobilie





Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ansprechender Architektur, erbaut im Jahr 1975 und zuletzt modernisiert im Jahr 1998, bietet auf etwa 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 679 m<sup>2</sup> ein großzügiges Wohnambiente. Die Immobilie präsentiert sich in einem guten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Ausstattungsmerkmale. Sie betreten die Immobilie durch den großzügigen Eingangsbereich und empfangen hier ebenso Ihre Gäste. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss, die viel Platz für eine Familie bieten. Zwei helle Tageslichtbäder, ebenfalls im OG, unterstreichen den Wohnkomfort. Das Hauptbad ist en Suite und mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet, während das zweite Bad über eine Dusche verfügt. Zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung im Bad en Suite für ein angenehmes Raumklima und wohlige Wärme auch an kühleren Tagen. Der Mittelpunkt des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das durch großzügige Panoramafenster, mit einem schönen Ausblick und viel natürlichem Licht, einen gemütlichen Rückzugsort darstellt und durch seine offene Gestaltung begeistert. Kaminabende im Wohnzimmer oder auf der Terrasse versprechen gemütliche Stunden. Die angrenzende Küche integriert sich perfekt in die Raumaufteilung und bietet alles, was Hobbyköche benötigen. Der an die Küche angeschlossene Hauswirtschaftsraum bietet Lagermöglichkeiten. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Drei Balkone und eine Terrasse mit Blick in den Garten erweitern den Wohnraum und bieten zu jeder Tageszeit angenehme Freiräume. Ein zusätzlicher Kamin auf der Terrasse sorgt auch dort für eine stimmige Atmosphäre. Im Garten mit Süd-West-Lage können Sie die sonnigen Stunden des Tages genießen. Dieser besticht durch seine gepflegte Grünfläche und verfügt über eine Grundwasserpumpe sowie einen Hauswasseranschluss, was eine einfache Gartenpflege ermöglicht. Im Kellergeschoss, welches Sie über eine Treppe im Eingangsbereich oder eine neben dem HWR erreichen, steht zusätzlicher beheizbarer Raum zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Keller überzeugt durch seine volle Deckenhöhe und lässt sich gut als Hobby-, Lager- oder Wirtschaftsraum nutzen. Darüber hinaus bietet ein großer Dachboden weiteren Stauraum und Potential für Ausbauoptionen. Die Garage mit direktem Zugang zum Haus bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum und Komfort. Sie gelangen so trockenen Fußes in Ihr Zuhause und können Einkäufe direkt im Hauswirtschaftsraum unterbringen. Die Zentralheizung, kombiniert mit Fußbodenheizungen in ausgewählten Bereichen, sorgt für effiziente Heizlösungen. Dieses Architektenhaus bietet durch seine interessante Bauweise und die Ausrichtung der Räume ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Platz und



Funktionalität legen. Die ruhige, gut angebundene Lage bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch eine gute Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Ein Besichtigungstermin kann helfen, das volle Potential dieser Immobilie zu erleben. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer
- Kamin auf der Terrasse
- Tageslichtbad en Suite mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad mit Dusche
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Panoramafenster im Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer
- 3 Balkone
- Keller zum Großteil beheizbar
- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- Garten in Süd-West-Lage
- Grundwasserpumpe und Hauswasseranschluss im Garten
- großer Dachboden



Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 207.60 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 24388032 - 49809 Lingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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