

Lingen

# Modernisiertes, innenstadtnahes EFH mit 2 möglichen Wohneinheiten im Herzen von Lingen

Objektnummer: 24388038



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

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 795 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

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

Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24388038	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1936	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	145.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Grundrisse







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

Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus in nachhaltiger Bauweise, ursprünglich errichtet im Jahr 1936 und durch Umbauten und Erweiterungen in den Jahren 1954, 1997 und 2004 an heutige Wohnansprüche angepasst. Ebenso wurden umfassende energetische Sanierungen in der Zeit von 1997 bis 2008 durchgeführt. Die Wohnfläche beträgt ca. 167 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Ebenen. Das Grundstück umfasst ca. 795 m<sup>2</sup> und ist vollständig eingefriedet, was ein erhöhtes Maß an Privatsphäre und Sicherheit bietet. Die Immobilie befindet sich in Innenstadtnähe, was eine hervorragende Erreichbarkeit von städtischen Einrichtungen und Einkaufszentren gewährleistet. Die Hanglage des Grundstücks gibt dem Anwesen eine besondere Note und eröffnet Potenziale für kreative Gartengestaltungen. Der Garten ist in Süd-West-Ausrichtung angelegt und bietet somit die Möglichkeit, die Sonne bis in die Abendstunden zu genießen. Das Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 94 m<sup>2</sup> und bietet die Option eines ebenerdigen und barrierefreien Wohnens. Hier befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine mögliche Küche mit Nebenraum, zwei Schlafzimmer oder Büros sowie ein Tageslichtbad en Suite mit bodengleicher Dusche. Im Obergeschoss stehen Ihnen ca. 73 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die eine flexible Raumgestaltung ermöglichen. Hier befinden sich, neben der offenen Küche mit zugehörigem Esszimmer, zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche sowie ein weiteres Wohnzimmer. Durch den Küchenbereich und eine Außentreppe ist die großzügige Dachterrasse, die direkten Zugang zum Garten bietet, erreichbar. Die Fenster im Erdgeschoss und teilweise im Dachgeschoss wurden 2022 mit Dreifachverglasung erneuert, wodurch ein optimierter Energiewert erreicht wurde. Für ein angenehmes Raumklima sorgen sowohl eine wasserführende Ofenheizung als auch eine effiziente Zentralheizung, die mit einer Viessmann Brennwerttherme aus 2012 ausgestattet ist. Zusätzlichen Komfort bietet der im Jahr 2022 errichtete Wintergarten. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Schaffung von zwei separaten Wohneinheiten. Dies eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung. Der ausgebauter Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Hobby- oder Arbeitsraum genutzt werden. Zur Ausstattung gehören weiterhin ein wasserführender Ofen, eine Solarthermieanlage und ein Glasfaseranschluss, die zur Optimierung der Energiekosten beitragen. Ein Carport und eine Garage sorgen für überdachte Parkmöglichkeiten. Eine überdachte, abgeschlossene Terrasse und ein Gerätehaus im Garten runden das Angebot ab. Die Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die eine ansprechende Wohnatmosphäre in Stadtnähe schätzen und Raum für individuelle Gestaltung suchen. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial und die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute

einen Termin, um sich von den Qualitäten dieses Einfamilienhauses selbst zu überzeugen.



Objektnummer: 24388038 - 49808 Lingen

## Ausstattung und Details

- Erweiterung EG 1954
- Ausbau Dachgeschoss 1997
- Erweiterung Dachgeschoss 2004
- neue Dacheindeckung mit Dämmung 1997
- Dämmung Mauerwerk 2008
- Dämmung Dach des Bestandsgebäude 2004
- Wasserführender Ofen 2012
- Solarthermie 2012
- Dreifachverglasung im EG
- Dreifach- und Zweifachverglasung im DG
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- EG Tageslichtbad en Suite mit bodengleicher Dusche 2021
- OG Tageslichtbad mit Dusche
- Fenster EG erneuert 2022
- Wintergarten neu 2022
- Viessmann Brennwerttherme erneuert 2012
- Einbauküche OG
- ausgebauter Dachboden
- Garage
- Carport
- überdachte, abgeschlossene Terrasse
- Dachterrasse mit Treppe in den Garten
- Gerätehaus im Garten
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 24388038 - 49808 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: 24388038 - 49808 Lingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 145.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24388038 - 49808 Lingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

---

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)