

Lingen

# Gepflegte Erdgeschosswohnung mit Garten in begehrter Lage von Lingen/ Laxten

Objektnummer: 24388030



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

KAUFPREIS: 164.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24388030 - 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: 24388030 - 49809 Lingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24388030	Kaufpreis	164.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71,3 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1974	Modernisierung / Sanierung	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24388030 - 49809 Lingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.08.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24388030 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388030 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388030 - 49809 Lingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388030 - 49809 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: 24388030 - 49809 Lingen

## Ein erster Eindruck

Die ca. 71 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus im beliebten Lingener Stadtteil Laxten. Das Objekt 1974 erbaut und regelmäßig modernisiert. Durch den gepflegten Zustand sind kaum bis keine Renovierungsarbeiten notwendig, Sie können Ihr neues Zuhause sofort beziehen. Attraktive Mieteinnahmen sorgen für die Möglichkeit einer Kapitalanlage. Sie betreten die Wohnung und gelangen in den Flur, welcher alle Räume miteinander verbindet. Neben dem großen Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und den Garten, finden Sie noch zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer dienen. Die in der Küche verbaute Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer wurde 2010 saniert und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Besonders erwähnenswert ist der der Wohnung zugeordnete Garten mit Sondernutzungsrecht. Hier verbringen Sie Zeit im Freien um sich zu erholen. Stauraum bietet der in der Wohnung integrierte Abstellraum und ein eigener Kellerraum. Ihren PKW stellen Sie auf Ihrem eigenen Stellplatz direkt am Haus ab und erreichen so schnell das Gebäude.

Objektnummer: 24388030 - 49809 Lingen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Stellplatz
- Gartenhaus
- neue Haupteingangstür 2024
- Treppenhaus gestrichen 2024

Objektnummer: 24388030 - 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 Geschäftsimmobilen.

Objektnummer: 24388030 - 49809 Lingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 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: 24388030 - 49809 Lingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Hagemann

---

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)