

Lingen

# Einmalige Gelegenheit - Großes Einfamilienhaus in zentraler, ruhiger und begehrter Lage von Lingen

Número de propiedad: 24388027



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

PRECIO DE COMPRA: 462.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## De un vistazo

Número de propiedad	24388027
Superficie habitable	ca. 233 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	462.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 112 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	184.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.04.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Bloque		

Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad





Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## Una primera impresión

Dieses attraktive und geräumige Einfamilienhaus wurde 1976 auf einem ca. 745 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Lingen - Altenlingen erbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> und einer familienfreundlichen Raumaufteilung bietet das Immobilie viel Platz und Komfort. Von der Straße aus eher unscheinbar, entfaltet das Objekt seine volle Größe beim Betreten. Hier gelangen Sie durch einen großzügigen zentralen Eingangsbereich, der alle Räume des Erdgeschosses miteinander verbindet, in das weitläufige Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum sowie ein Arbeitszimmer. Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Eine geräumige Garderobe und ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab. Eine repräsentative, freitragende Treppe führt Sie in den zentralen Flur im Obergeschoss sowie in den Keller. Im Obergeschoss befindet sich der private Wohn- und Schlafbereich mit vier Zimmern, die individuell als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können. Eines der Zimmer hat Zugang zur innenliegenden Dachterrasse mit Markise. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en Suite und ebenfalls über einen Zugang zur Dachterrasse. Ein weiteres Tageslichtbad ist vorhanden und sorgt für Flexibilität. Über eine Einschubtreppe im Flur gelangen Sie zum Dachboden, der zusätzliche Abstellfläche bietet. Im Keller finden Sie ein weiteres Highlight dieser Immobilie: Neben einem Zimmer, zwei Vorratsräumen, dem Heizungs- und Technikraum gelangen Sie hier in einen eigenen, großzügigen Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Dusche, separatem WC und ausreichend Platz für Ruheliegen oder Sportgeräte. Für den Schwimmbadbetrieb wurde neben der 2021 modernisierten Gasheizung bereits 2008 ein Blockheizkraftwerk (Senertec Dachs) installiert. Der nach Süden ausgerichtete, eingewachsene und nicht einsehbare Garten mit überdachter Terrasse rundet das Angebot ab und bietet in dieser zentralen Lage seltene Möglichkeiten. Ein Dachüberstand führt Sie selbst bei Regen trockenen Fußes an der gesamten Gartenseite der Immobilie entlang. In der dazugehörigen Garage mit Automatiktür und separater Tür bietet stellen Sie Ihren Pkw, mehrere Fahrräder und Gartengeräte sicher und trocken ab.



Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## Detalles de los servicios

- Gas-Heizung 2021
- Einbauküche
- Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Dusche und WC
- Blockheizkraftwerk für das Schwimmbad (2008)
- Tageslichtbad en Suite OG
- Tageslichtbad OG
- Garten in Südlage
- große Garage mit Automatiktür
- Alarmanlage
- Kamin
- Markise
- überwiegend elektrische Jalousien/ Raffstores

Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 184.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 de propiedad: 24388027 - 49808 Lingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)