

Messingen

# Exklusiver Resthof in ruhiger Lage von Messingen

????????? ??????????: 24388023



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

???? ??????: 1.000.000 EUR • ??????????: ca. 404 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 20.550 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24388023 - 49832 Messingen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24388023	????? ???????	1.000.000 EUR
????????????	ca. 404 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
???????????? ???	7		
?????????			
?????????	2	????? ??????????????	2012
????? ??????????????	2012	?????????	???????
		????????????????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24388023 - 49832 Messingen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	??????	????????	104.50 kWh/m²a
?????????????	02.02.2025	?????????????	
?????????????????		?????????????	
???????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	2012
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ??????????



???????? ??????????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ?????????



??????? ????????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ????????



??????? ???????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ????????





???????? ??????????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ?????????



??????? ???????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ????????



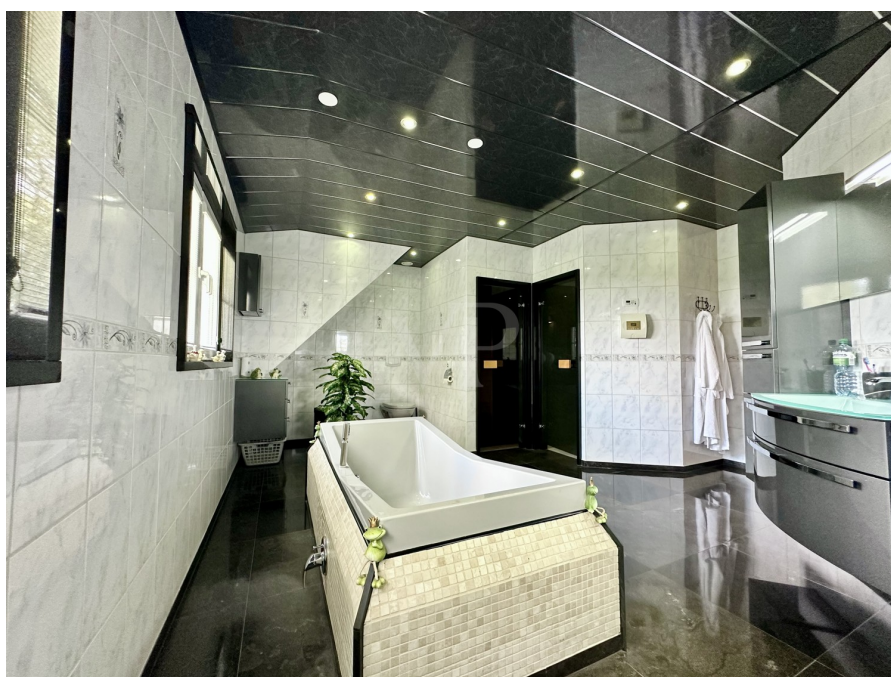
??????? ????????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ????????



??????? ???????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ????????



??????? ???????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ????????



???????? ??????????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ?????????



??????? ???????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ????????



???????? ??????????: 24388023 - 49832 Messingen

?? ?????????





??????? ???????: 24388023 - 49832 Messingen

??? ?????? ???????????

Sie erreichen diese exklusive, 2012 erbaute Immobilie über Ihre eigene Zufahrt, welche über das Grundstück führt, vorbei an liebevollen Dekorationen, altem Eichenbestand und einem Teich mit einer Insel. Die Hofauffahrt auf das ca. 20.550 m<sup>2</sup> große Grundstück, abseits des Ortskerns ist durch ein elektrisches, gusseisernes Tor und Videoüberwachung geschützt. Auf ca. 404 m<sup>2</sup> Wohnflächen finden Sie viel modernen und luxuriös gestalteten Wohnraum. Sie betreten das Objekt über die große Diele, die die Räume des Erdgeschosses miteinander verbindet. Auf dieser großzügig gestalteten Ebene finden Sie den über 100 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Bodentiefe Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Wohlfühlatmosphäre und gewähren Zugang zur Terrasse, auf der Sie die Ruhe der Natur genießen können. Ein wahrer Hingucker ist auch der freistehende Kamin mitten im Wohn- und Essbereich. Flexibel als Büro, Arbeits- oder Schlafzimmer ist ein weiterer Raum nutzbar. Anschluss für Waschmaschine sowie Arbeits- und Lagerfläche finden Sie im Hauswirtschaftsraum. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Über die massive Mahagoni-Treppe betreten Sie das Obergeschoss mit insgesamt 6 Zimmern und zwei Tageslichtbädern, eines en Suite. Die Zimmer sind je nach Bedarf als Schlafzimmer, Büro oder Abstellraum nutzbar. Jedes der Tageslichtbäder verfügt über eine bodengleiche Dusche, Badewanne und eine eigene Sauna. Der Spitzboden ist begehrbar gemacht worden und bietet somit als Dachboden viel Stauraum. Hier finden Sie viel Luxus und Wohnkomfort: Fußbodenheizung im gesamten Objekt, Bodenbeläge aus Naturstein, Marmor und Granit, massive Eichen-Innentüren, LED-Lichtsystem, zentrale Staubsaugeranlage uvm.. Im Außenbereich ist eine massive Halle mit ca. 150 m<sup>2</sup> Betriebsfläche und zwei Rollläden als Werkstatt oder Garage nutzbar. Die Halle ist beheizbar und verfügt über 400V-Anschlüsse.

??????? ?????????: 24388023 - 49832 Messingen

????????????????? ??? ??????????

- 2 Tageslichtbäder, jeweils mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Sauna
- Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und -kochinsel
- Fußbodenheizung
- freistehender Kamin
- massive Mahagoni-Treppe
- massive Eichen-Innentüren
- zentrale Staubsaugeranlage
- LED-Lichtsystem
- Hofauffahrt mit elektrischem, gusseisernen Tor und Videoüberwachung
- Eichenbestand
- Dachboden begehbar
- eigener Gastank für 1-2 Jahre Versorgung
- Zweikammersystem mit Belüftung
- Glasfaseranschluss

??????? ????????: 24388023 - 49832 Messingen

??? ??? ??? ????????????

Die Gemeinde Messingen liegt im Süden des Landkreises Emsland und ist Teil der Samtgemeinde Freren. Freren ist eine Kleinstadt im westlichen Teil Niedersachsens. Das Grundzentrum liegt im südlichen Teil des Großlandkreises Emsland, unweit der Städte Lingen und Fürstenau. In der Stadt, die auch Sitz der gleichnamigen Gemeinde ist, leben aktuell rund 5.000 Einwohner. Freren zählt durch verschiedenste Angebote wie Schulen, Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte, Busverbindungen uvm. zu den beliebten Wohnstandorten in der Region. Ortsansässige Einrichtungen wie Freibad, Hallenbad, Sportzentrum und Indoor-Spielplatz garantieren einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten in der Region gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

??????? ?????????: 24388023 - 49832 Messingen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 24388023 - 49832 Messingen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ???:

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)