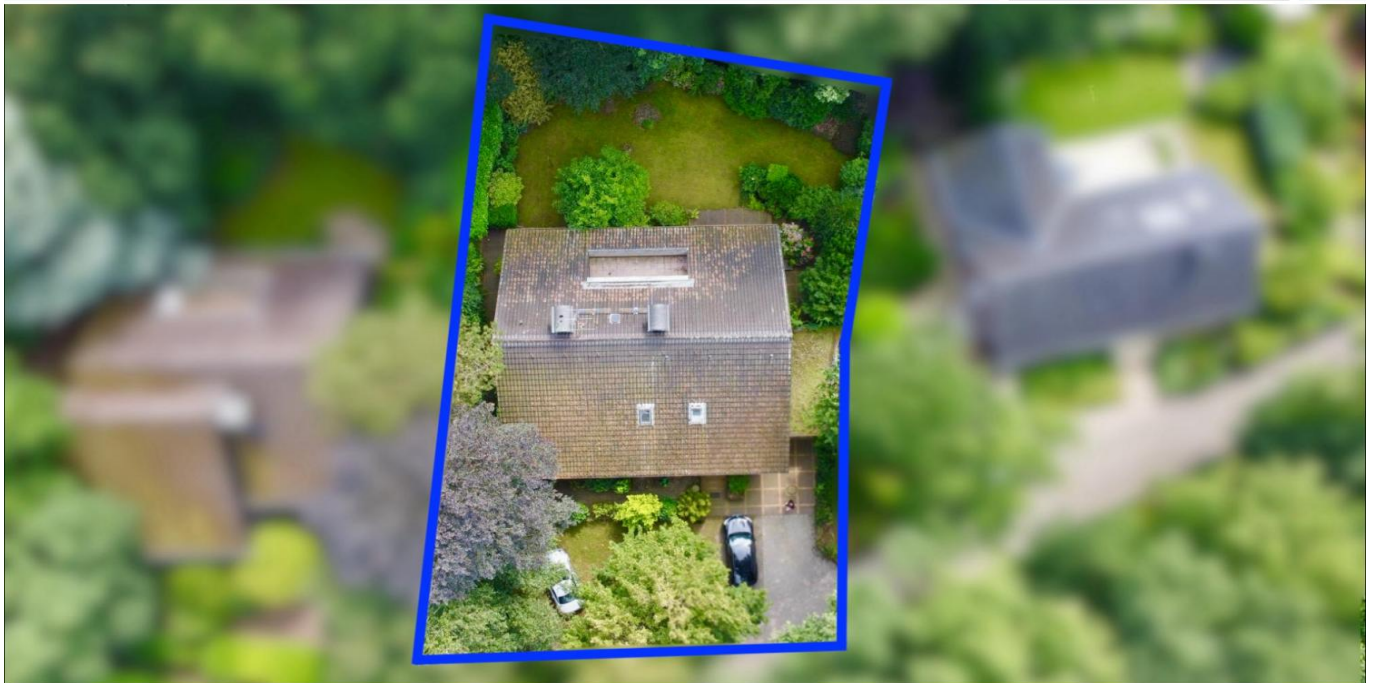


Lingen

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

????????? ??????????: 24388027



www.von-poll.com

???? ??????: 462.000 EUR • ??????????: ca. 233 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 745 m²

???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

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

???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24388027	????? ???????	462.000 EUR
????????????	ca. 233 m ²	??????	?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7	????? ??????????????	2021
?????????????? ??? ????????????	4	?????????	????????
????????????	2	????????????????	ca. 112 m ²
????? ??????????????	1976	????????	????????, WC
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????????	?????????????, ????????, ???????, ??????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	184.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.04.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	????????????????? ????????? ?????????????? ????????????????? ??? ????????????????? ?????????????????		

???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ?????????



???????? ?????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ????????



???????? ?????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ????????



???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

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

Dieses attraktive und geräumige Einfamilienhaus wurde 1976 auf einem ca. 745 m² großen Grundstück in Lingen - Altenlingen erbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 233 m² 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 Automatiktor und separater Tür bietet stellen Sie Ihren Pkw, mehrere Fahrräder und Gartengeräte sicher und trocken ab.

???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

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

- 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

??????? ???????: 24388027 - 49808 Lingen

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

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.

??????? ????????: 24388027 - 49808 Lingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 184.60 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24388027 - 49808 Lingen

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

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

Uwe Hagemann

Castellstraße 6 Emsland
E-Mail: emsland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com