Lingen

Wunderschöne Villa in bester Lage von Lingen

Objektnummer: 25388014



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1181 m²

Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

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

Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25388014
Wohnfläche	ca. 290 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	114.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25388014 - 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: 25388014 - 49808 Lingen

Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Villa wurde 1984 in bester Lage von Lingen errichtet. Sie steht auf einem ca. 1.181 m² großen Grundstück mit einem wunderschön angelegten und eingewachsenen Garten (u.a. alter Baumbestand, Rosen und Rhododendren) in Südausrichtung.

Die Immobilie liegt in Heukamps Tannen in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, die direkt an den Wald angrenzt. Die Nachbarschaft in der Straße ist geprägt von villenartigen Häusern, die alle auf vergleichbar großen Eigenlandgrundstücken stehen – eine echte Seltenheit in der Stadt Lingen.

Auf ca. 290 m² Wohnfläche finden Sie hier viel Platz für sich, Ihre Familie und mögliche Gäste.

Sie betreten die Immobilie über den großzügigen und zentralen Eingangsbereich mit italienischem Marmorboden. Dieser Eingangsbereich verbindet alle wesentlichen Räume des Erdgeschosses miteinander. Ebenso ist der Zugang zu der Immobilie durch die Garage und den Hauswirtschafts-/Abstellraum möglich, so gelangen Sie direkt in die Küche, praktisch um z.B. Einkäufe trocken ins Haus zu bringen.

Aus dem Eingangsbereich gelangen Sie über eine Flügeltür mit Sprossenfenstern in das sehr großzügige und helle Wohn- und Esszimmer. An dieses schließt sich durch eine weitere Flügeltür ein zusätzlicher Wohnraum an. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss ist flexibel als Büro, Bibliothek oder Schlafzimmer nutzbar, so ist auch ebenerdiges Wohnen möglich. In allen Wohnräumen des Erdgeschosses liegt Schiffsbodenparkett in Eiche.

In der Wohnküche ist eine hochwertige Einbauküche der Firma Poggenpohl verbaut. Es besteht die Möglichkeit, den Kamin im Wohn-/ Esszimmer auch über einen Kachelofen für die Küche nutzbar zu machen. Ein Tageslicht-Gäste-Bad mit Dusche rundet das Erdgeschoss ab. In Küche, Bad und Abstellkammer liegt, ebenso wie im Eingangsbereich und auf den Treppen, italienischer Marmor.

Aus allen Wohnräumen des Erdgeschosses und auch aus der Küche gelangen Sie durch bodentiefe, sprossenverglaste Fenstertüren auf die teilweise überdachte Terrasse, die sich rund um das Haus zieht und mit Natursteinen (Porphyr und Granit) hochwertig gepflastert ist, sowie in den herrlich grünen Garten mit altem Baumbestand und einem kleinen Teich.

Im Obergeschoss verbindet der geräumige Flur die vier möglichen Schlafzimmer, eines mit zusätzlichem Durchgangszimmer. Das Tageslichtbad verfügt über

Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne, sowie italienischen Marmor auf den Böden und den relevanten Wänden.

Der teilweise beheizbare Keller besitzt ebenfalls extra hohe Decken und lässt sich wunderbar auch als Wohnraum nutzen, wird jedoch in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Aus drei vollwertigen Räumen besteht dieser Teil der Immobilie, dazu finden Sie ein mit einer Dusche, WC und Waschbecken ausgestattetes Badezimmer, in dem auch Waschmaschine und Trockner Platz finden, sowie eine Sauna mit separatem Tauchbecken.

Der schöne und bereits fachgerecht isolierte Spitzboden birgt weiteres Ausbau- und Wohnflächenpotential.

Die Immobilie besticht durch ihre Großzügigkeit und ihre Helligkeit bei gleichzeitiger Formenstrenge.

Objektnummer: 25388014 - 49808 Lingen

Ausstattung und Details

- hochwertige Materialien
- EBK der Firma Poggenpohl mit Corian-Arbeitsflächen
- EG Tageslichtbad mit Dusche, Marmorfußboden und -wandfliesen
- OG Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne, Marmorfußboden und -wandfliesen
- KG Bad mit Dusche und Schwallbrause, Marmorfußboden und -wandfliesen
- Fußbodenheizung im gesamten EG und OG
- Heizung aus 2014
- offener Kamin aus portugiesischem Marmor
- extra hohe Decken
- teilweise beheizbarer Keller
- Sauna mit Tauchbecken
- großer Garten in Südlage
- Alarmanlage
- Einbauschrank im HWR
- Glasfaseranschluss
- großer, ausbaufähiger Spitzboden

Objektnummer: 25388014 - 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: 25388014 - 49808 Lingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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: 25388014 - 49808 Lingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems
Tel.: +49 591 - 13 05 92 21
E-Mail: emsland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com