Lingen

Viel Raum zum Leben – Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern und Studio

Objektnummer: 26388020



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 292 m²

Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

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

Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26388020
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	134.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

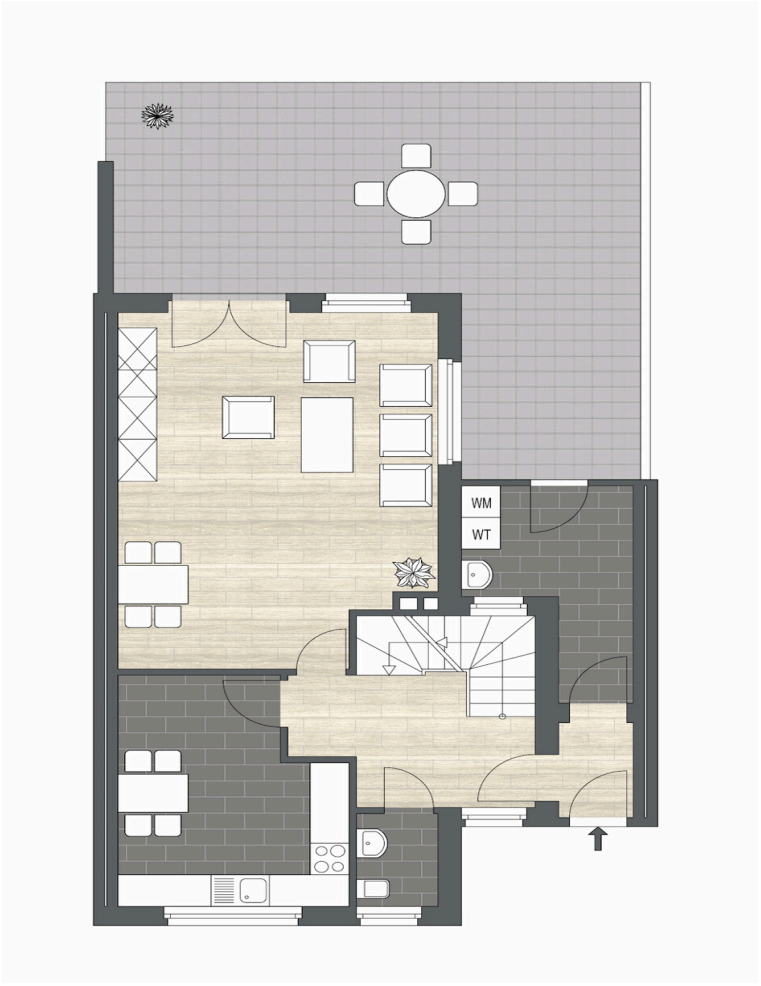
Die Immobilie

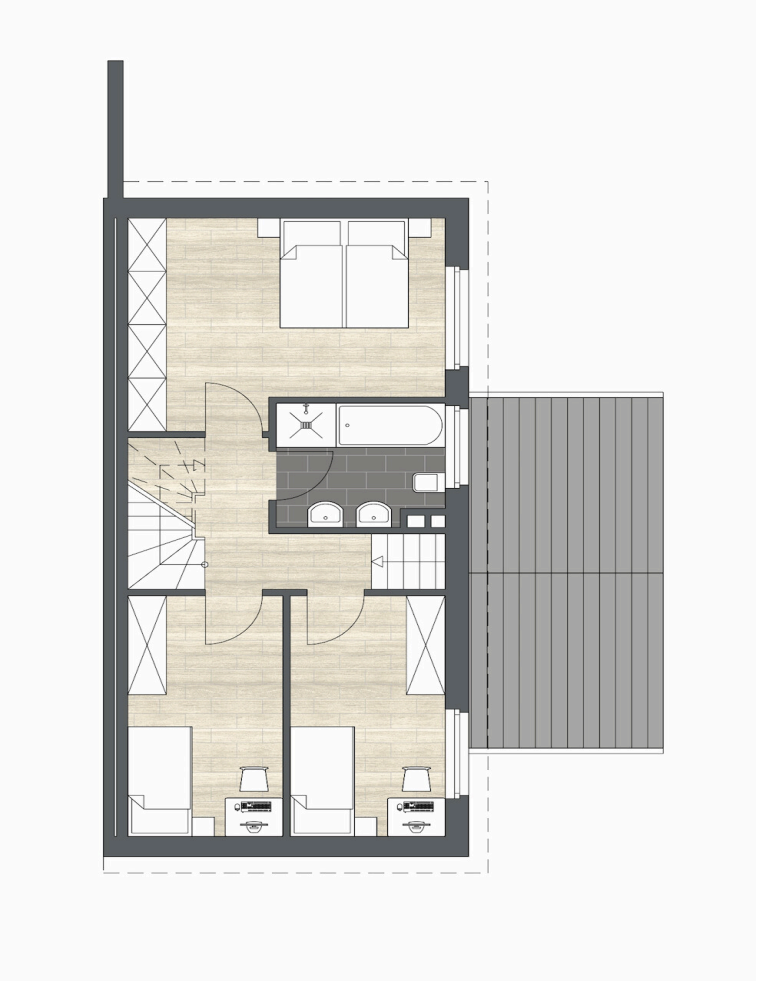


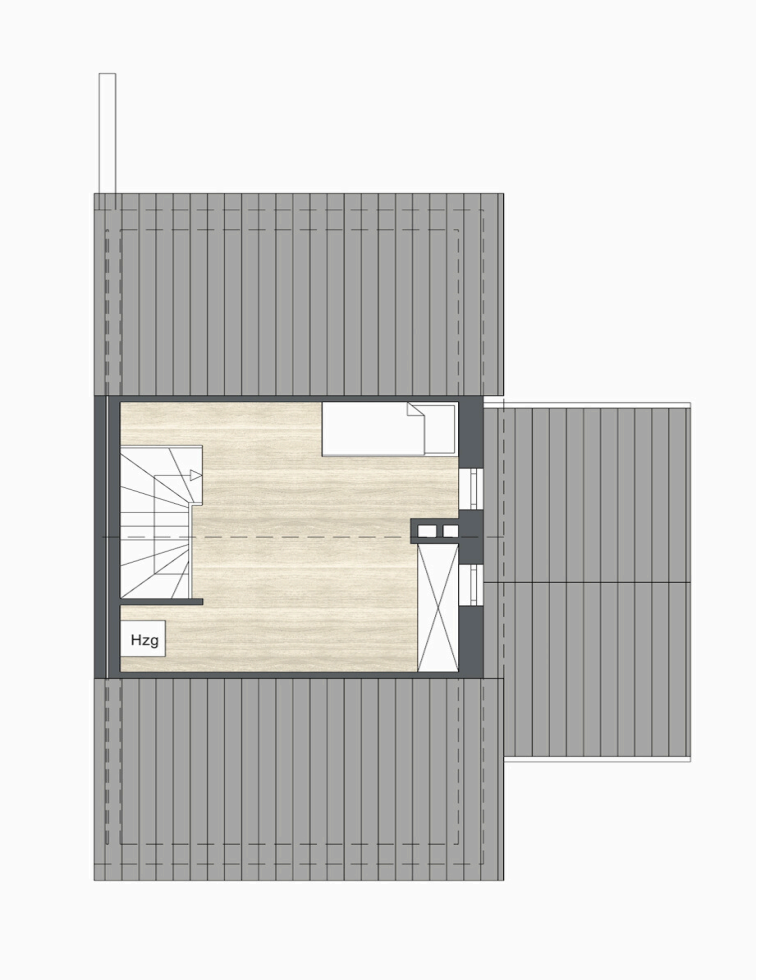


Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

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: 26388020 - 49809 Lingen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser ansprechenden Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1990, die Ihnen mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 128 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 292 m² ein komfortables Wohnerlebnis bietet.
Das gepflegte Haus eignet sich mit seinen fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer sowie einem Tageslichtbad, hervorragend für vielseitige Wohnbedürfnisse.

Das Objekt erstreckt sich über insgesamt 5 Zimmer und überzeugt insbesondere mit vier separaten Schlafzimmern, die flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als klassischer Schlafbereich, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein weiteres zentrales Merkmal ist das zusätzliche Studio im Dachgeschoss, welches vielfältig genutzt werden kann und den Wohnraum optimal erweitert. Diese Ebene eignet sich flexibel für verschiedene Nutzungen – seien es weitere Schlaf- oder Arbeitsbereiche.

Der Wohn- und Essbereich bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den Garten, der sich in West-Ausrichtung präsentiert und dadurch von den Nachmittags- bis Abendstunden viel Sonnenlicht erhält. Der gepflegte Außenbereich bietet Raum zur Erholung und kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden. Ein weiterer Zugang zum Garten befindet sich zudem im Hauswirtschaftsraum, was alltägliche Abläufe erleichtert.

Das hell gestaltete Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, sodass Ihnen maximale Flexibilität für Ihr persönliches Wohlbefinden geboten wird. Die moderne Gas-Zentralheizung, die erst 2021 erneuert wurde, sorgt für eine effiziente und zuverlässige Beheizung des gesamten Gebäudes. Im Zuge der Modernisierungen wurden zudem teilweise neue Fenster eingebaut, was dem energetischen Standard und dem Wohnkomfort zugutekommt.

Für zusätzliche Abstellmöglichkeiten steht Ihnen ein Teilkeller zur Verfügung, der ausreichend Platz für Vorräte, Hobbyausrüstung oder Sonstiges bereithält. Die gut durchdachte Raumaufteilung, kombiniert mit den vielseitig nutzbaren Bereichen, unterstützt ein angenehmes und funktionales Wohnen.

Eine wesentliche Modernisierung erfolgte im Jahr 2021 mit dem Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung, welche für Energieeffizienz und wohlige Wärme sorgt. Ebenso wurden in Teilbereichen neue Fenster eingesetzt, sodass sich das Haus in einem modernen und gepflegten Zustand präsentiert.

Der gepflegte Garten in West-Ausrichtung schafft Raum für gesellige Stunden im Freien und bietet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein und dient als Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Aktuell ist die Immobilie vermietet und eignet sich daher auch für Interessenten, die eine Nutzung als selbstgenutztes Eigenheim zu einem späteren Zeitpunkt oder eine längerfristige Vermietung anstreben.

Dieses Haus vereint die Vorzüge einer durchdachten Raumaufteilung mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen und einem gepflegten Erscheinungsbild. Durch die Kombination aus einem großzügigen Wohn-/Essbereich, vier Schlafzimmern, dem ausgebauten Studio im Dachgeschoss sowie modernen technischen Ausstattungen bietet die Doppelhaushälfte ein angenehmes Wohnumfeld.

Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Ausstattung und Details

- Tageslichtbad mit Dusche/ Badewanne
- Garten in West-Ausrichtung
- neue Gas-Heizung 2021
- teilweise neue Fenster
- aktuell vermietet
- Teilkeller
- Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse/ Garten
- HWR mit Zugang zum Garten
- Dachgeschoss zum Studio ausgebaut

Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Alles zum Standort

Lingen, eingebettet im Herzen Niedersachsens, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld mit einer stabilen Entwicklungsperspektive. Die angenehme Größe Lingens sorgt für kurze Wege und eine hohe Lebensqualität, während die vorhandene Verkehrsanbindung eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet. Hier verbinden sich naturnahe Erholung und ein vielfältiges Freizeitangebot mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, die das Leben für Familien besonders attraktiv macht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine harmonische Mischung aus grünen Oasen und familienfreundlichen Einrichtungen. Zahlreiche Parks, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind, laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Stunden im Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung bieten Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und zum gesunden Ausgleich. Diese naturnahe Atmosphäre schafft Raum für eine behütete Kindheit und fördert das Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Grundschulen und weiterführende Schulen sind in nur etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der Schulweg sicher und unkompliziert gestaltet ist. Kindergärten in der Nähe ermöglichen eine flexible Betreuung der Kleinsten. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule Osnabrück – Campus Lingen, die jungen Erwachsenen attraktive Bildungswege eröffnet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken bestens gewährleistet, sodass im Krankheitsfall schnelle Hilfe zur Verfügung steht. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI Nord und famila sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe sowie den Bahnhof Lingen (Ems) in etwa 15 Minuten Fußweg gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese Lage in Lingen bietet Familien ein rundum sorgloses Lebensumfeld, in dem Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch ineinandergreifen. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft in einer lebendigen Gemeinschaft.

Objektnummer: 26388020 - 49809 Lingen

Sonstige Angaben

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: 26388020 - 49809 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