Lingen

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Studio im Dachgeschoss

Objektnummer: 26388021



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 249 m²

Objektnummer: 26388021 - 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: 26388021 - 49809 Lingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26388021
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 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: 26388021 - 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: 26388021 - 49809 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388021 - 49809 Lingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388021 - 49809 Lingen

Die Immobilie





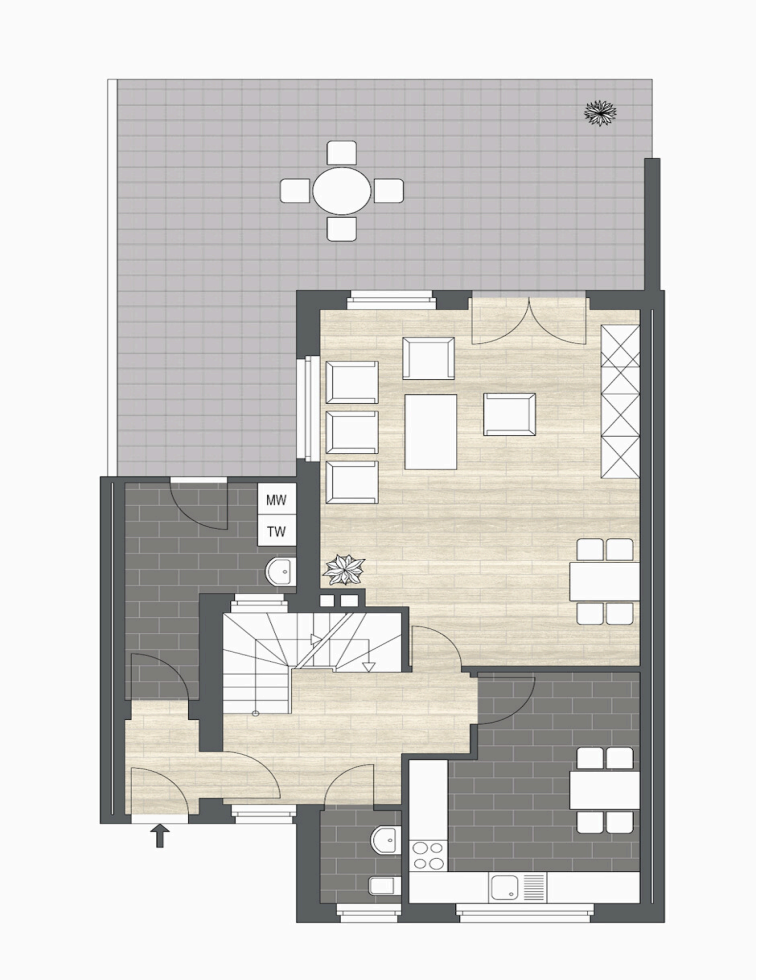
Objektnummer: 26388021 - 49809 Lingen

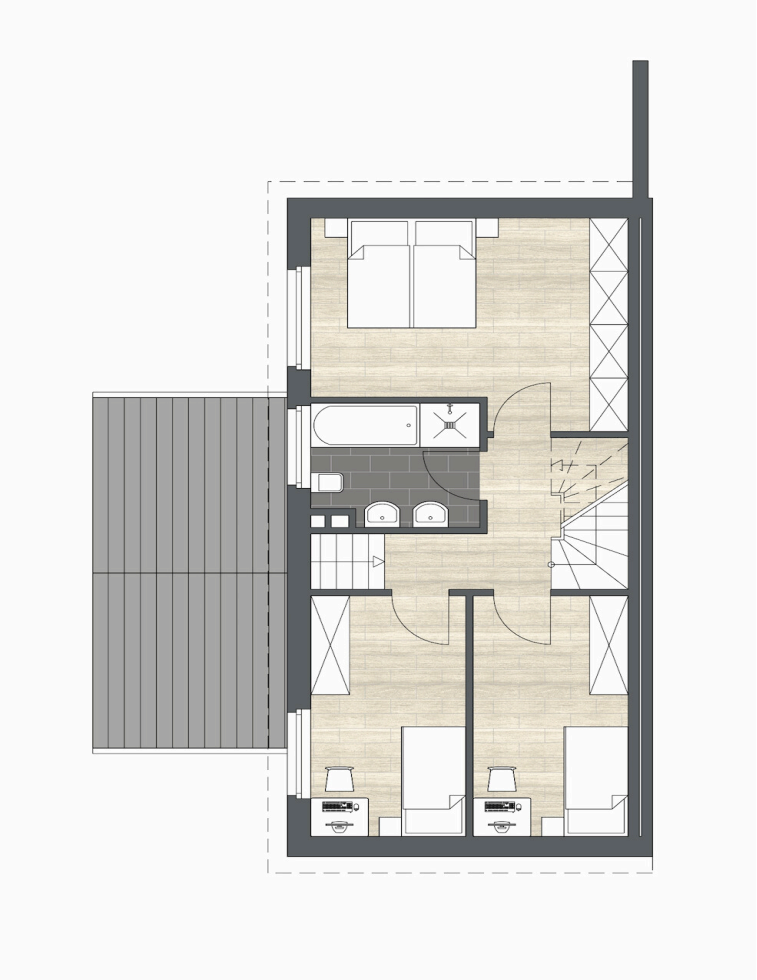
Die Immobilie

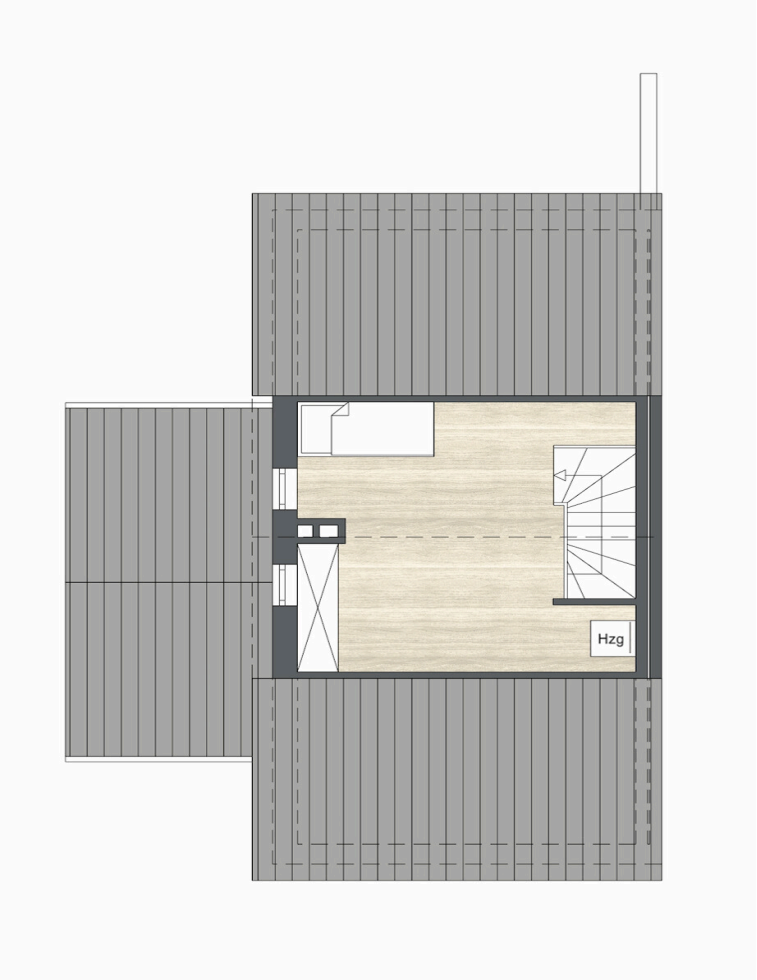


Objektnummer: 26388021 - 49809 Lingen

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: 26388021 - 49809 Lingen

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1990 bietet Ihnen ein stimmiges Gesamtpaket aus großzügigem Platzangebot, durchdachter Raumaufteilung und gepflegtem Gesamtzustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² auf einem rund 249 m² großen Grundstück eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare mit erweitertem Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer und überzeugt insbesondere durch seine vier separaten Schlafzimmer. Diese schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bieten ausreichend Raum für Familienmitglieder, Gäste oder individuelle Arbeitsbereiche. Besonders hervorzuheben ist darüber hinaus das ausgebaute Studio im Dachgeschoss, das als zusätzlicher Wohn- oder Nutzbereich eine wertvolle Ergänzung darstellt. Ob als Homeoffice, Spielzimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort – dieser Bereich lässt sich flexibel und bedarfsgerecht nutzen.

Das Herzstück der Immobilie ist der helle Wohn- und Essbereich, der durch seine angenehme Großzügigkeit und den direkten Bezug zum Garten besticht. Hier entsteht ein zentraler Lebensmittelpunkt, der sowohl für den Alltag als auch für gesellige Stunden mit Familie und Freunden beste Voraussetzungen bietet. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und in den gepflegten Garten, der nach Westen ausgerichtet ist. Diese Ausrichtung sorgt für schöne Lichtverhältnisse und ermöglicht es, die Nachmittags- und Abendsonne in vollen Zügen zu genießen. Der Außenbereich lädt zum Entspannen, Spielen oder Gestalten ein und unterstreicht die Wohnqualität dieser Immobilie zusätzlich.

Ein praktisches Detail ist der weitere Zugang zum Garten über den Hauswirtschaftsraum. Diese Lösung erweist sich im Alltag als besonders komfortabel und erleichtert viele Abläufe im Haus und rund um das Grundstück.

Das Tageslichtbad präsentiert sich hell und funktional und ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Damit bietet es eine Ausstattung, die sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpasst – vom schnellen Start in den Tag bis zum entspannten Ausklang am Abend. Für modernen Wohnkomfort sorgt außerdem die im Jahr 2021 erneuerte Gas-Zentralheizung, die das Haus zuverlässig und effizient beheizt. Ergänzend wurden in Teilbereichen neue Fenster eingebaut, wodurch sich die Immobilie auch technisch in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand zeigt.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der Teilkeller, der sich ideal als Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte, Werkzeuge oder Freizeitutensilien eignet. Die insgesamt gelungene Verbindung aus funktionaler Raumaufteilung, gepflegtem Zustand und modernen

Ausstattungsmerkmalen macht diese Doppelhaushälfte zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie mit nachhaltigem Potenzial.

Da das Objekt aktuell vermietet ist, eröffnet es sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit mittel- oder langfristigem Eigennutzungswunsch interessante Perspektiven.

Objektnummer: 26388021 - 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: 26388021 - 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: 26388021 - 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: 26388021 - 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