

Lingen / Hanekenfähr

## Ihre Auszeit-Oase - Gepflegter Bungalow mit Wintergarten in Lingen/ Hanekenfähr

????????? ??????????: 25388008



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

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 77,5 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 513 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ??? ??????

|                    |                         |               |                       |
|--------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|
| ??????? ?????????  | 25388008                | ????? ??????? | 229.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 77,5 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ????? ???????      | ???????????????         |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                    | ?????                   |               | MwSt.) des            |
| ?????????          | 4                       |               | beurkundeten          |
|                    |                         |               | Kaufpreises           |
| ???????????        | 3                       | ?????????     | ???????               |
| ???????????        |                         | ????????????? |                       |
| ???????????        | 1                       | ???????       | ?????????, ??????,    |
| ????? ???????????? | 2000                    |               | ?????????????????     |
|                    |                         |               | ?????????             |

??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

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

|                                                     |                              |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>??????????  | ?????????????????<br>???????????                                                | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ?????????????????<br>??????? | ????????? ???????<br>???????????                                                | 139.68 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 31.03.2035                   | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | E              |
|                                                     |                              | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2000           |

??????? ???????? : 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ????????



??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ????????



??????? ???????? : 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ????????



??????? ???????? : 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ????????



??????? ???????? : 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ????????



???????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ?????????



??????? ???????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ????????



??????? ???????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ????????



???????? ??????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

?? ????????



??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow, der im Jahr 2000 auf einem ca. 513 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 77,5 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 4 Zimmer verteilt. Mit 3 Schlafzimmern und 1 Badezimmer bietet das Haus ausreichend Platz für eine kleine Familie oder Paare. Die Raumaufteilung ist durch die Leichtbauweise der Innenwände veränderbar. Der Grundriss des Hauses ist funktionell und durchdacht. Das Herzstück ist das geräumige Wohnzimmer, in dem eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. Diese erstreckt sich auch in das Tageslichtbad, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der beheizte Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum bietet und das ganze Jahr über genutzt werden kann. Die Einbauküche ist enthalten und bietet alle notwendigen Geräte sowie ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Elektrische Jalousien an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ein weiteres praktisches Merkmal der Immobilie ist der eigene Gastank mit einem Fassungsvermögen von etwa 2.500 Litern, der die Versorgung der Zentralheizung übernimmt. Ein Gerätehaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Der Bungalow steht auf einem Eigentumsgrundstück und ist als Niedrigenergiehaus konzipiert, was sowohl umweltfreundlich als auch kostensparend im Hinblick auf die Energiekosten ist. Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit, eine Garage oder ein Carport zu errichten, was zusätzlichen Komfort für Fahrzeugbesitzer darstellt. Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Bauweise und die gepflegte Erscheinung. Der Außenbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist gleichzeitig pflegeleicht. Für Interessierte bietet sich hier die Gelegenheit, ein bezugsfertiges Haus in sehr gutem Zustand zu erwerben, das durch seine Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept überzeugt. Der Bungalow eignet sich ideal für alle, die eine ruhige und überschaubare Wohnlösung suchen und dabei nicht auf modernen Komfort verzichten möchten. Angaben der Stadt Lingen zufolge, ist ein Dauerwohnsitz nicht zulässig, jedoch gibt es keine konkrete Anzahl an zulässigen Tagen pro Jahr.

??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

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

- Eigentumsgrundstück
- Niedrigenergiehaus
- Einbauküche
- beheizter Wintergarten
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Badezimmer
- elektrische Jalousien
- Raumaufteilung veränderbar durch Leichtbauweise der Innenwände
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Garage/ Carport möglich
- eigener Gastank ca. 2.500 L
- Gerätehaus

??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

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

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.

??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 139.68 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25388008 - 49808 Lingen / Hanekenfähr

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

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

Holger Klages

---

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)