

Lingen

## 4 in 1 - Vier modernisierte und renditestarke Wohnungen in Innenstadtnähe von Lingen

VP azonosító: 25388003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7

VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen

## Áttekintés

VP azonosító	25388003	Vételár	575.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 165 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
FÜRDOSZOBÁK	4	Modernizálás / Felújítás	2021
ÉPÍTÉS ÉVE	1990	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 165 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.10.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstelleninhaber

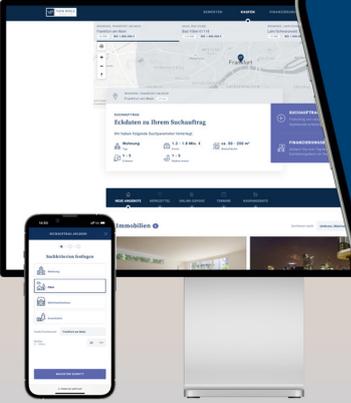
### Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

**Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.**

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung

**T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

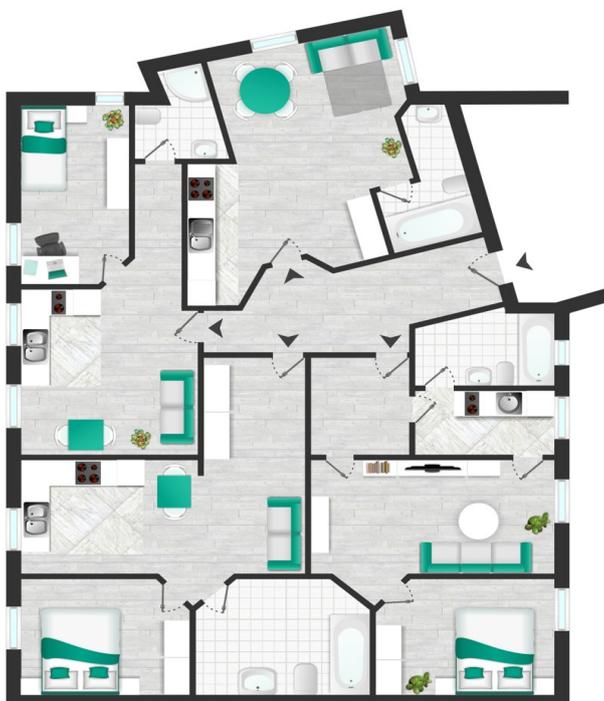
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen

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

VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen**

## Az also benyomás

Zum Verkauf steht ein Paket aus vier Wohnungen im ersten Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in begehrter, innenstadtnaher Lage von Lingen.

Die Wohnungen verfügen über eine vermietete Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie aus 1990 wurde im Jahr 2021 umfangreich umgebaut und saniert. Dabei entstanden vier separate Wohneinheiten, die ein modernes Wohnkonzept bieten. Das Gebäude befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand und verfügt über eine zentrale Heizungsanlage.

Die Wohnungen sind aufgeteilt in 1- und 2-Zimmerwohnungen, jeweils mit modernen Tageslichtbädern mit Dusche. Die einzelnen Wohneinheiten sind funktional geschnitten und gut nutzbar. Durch die Modernisierung im Jahr 2021 wurde das Objekt an aktuelle Wohnanforderungen angepasst. Das Design der Innenräume ist zeitgemäß gestaltet.

Ein besonderer Vorteil dieses Objekts ist der vorhandene Fahrstuhl, der den Zugang zu den einzelnen Etagen erleichtert. Dies steigert nicht nur den Wohnkomfort, sondern trägt auch zur Barrierefreiheit bei.

Die Immobilie bietet attraktive Mieteinnahmen und spricht damit sowohl Eigennutzer als auch Investoren an. Die vier Wohneinheiten sind gut geeignet für die Vermietung und ermöglichen eine wirtschaftlich interessante Nutzung des Gebäudes.

Das Mehrfamilienhaus wurde mit einer Ausstattungsqualität versehen, die den heutigen Standards entspricht. Durch die gelungene Aufteilung der Wohneinheiten ergibt sich eine effiziente Nutzung der Wohnfläche. Die Modernisierung im Jahr 2021 umfasste sowohl technische als auch optische Maßnahmen, wodurch das Haus sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen

## Részletes felszereltség

- Umbau zu 4 Wohneinheiten in 2021
- modernes Design
- Fahrstuhl
- attraktive Mieteinnahmen

**VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25388003 - 49808 Lingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Holger Klages

---

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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