

Lingen

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

CODICE OGGETTO: 25388003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 7

**CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                    |                                                                           |
|---------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25388003               | Prezzo d'acquisto                  | 575.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 165 m <sup>2</sup> | Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Vani                | 7                      | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bagni               | 4                      |                                    |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1990                   | Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
|                     |                        | Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
|                     |                        | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
|                     |                        | Superficie affittabile             | ca. 165 m <sup>2</sup>                                                    |

CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 87.90 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.10.2028    | Classe di efficienza energetica                       | C                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                |

CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen

## La proprietà



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

### Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.



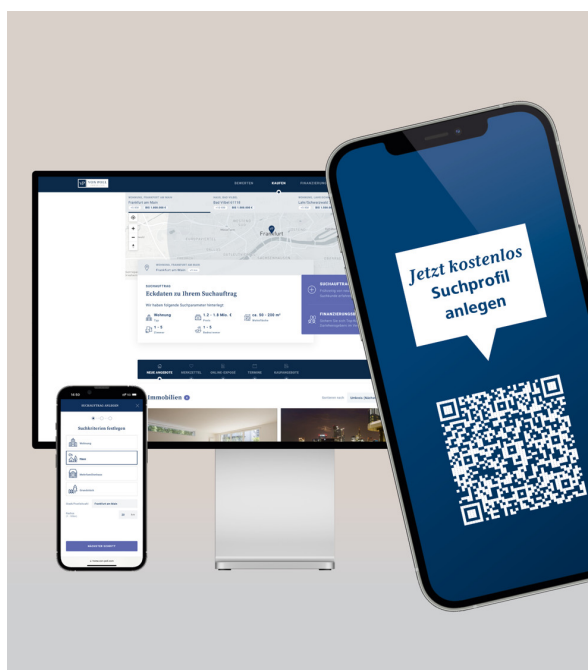
Immer up-to-date über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.

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



<https://vonpoll.io/bewerten>

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



## Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen**

## Una prima impressione

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 m².

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.

CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen

## Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**CODICE OGGETTO: 25388003 - 49808 Lingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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