

Lingen

## Schöne DHH mit Feldblick in Lingen/ Estringen

????????? ??????????: 24388013

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 319.000 EUR • ??????????: ca. 123 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 456 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

????????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

?? ??? ??????

????????? ??????????	24388013	????? ???????	319.000 EUR
?????????????	ca. 123 m <sup>2</sup>	??????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????? ??? ?????????????	3	?????????	?????????
?????????????	1	?????????????????	
????? ??????????????	2011	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????, 3 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ??????????

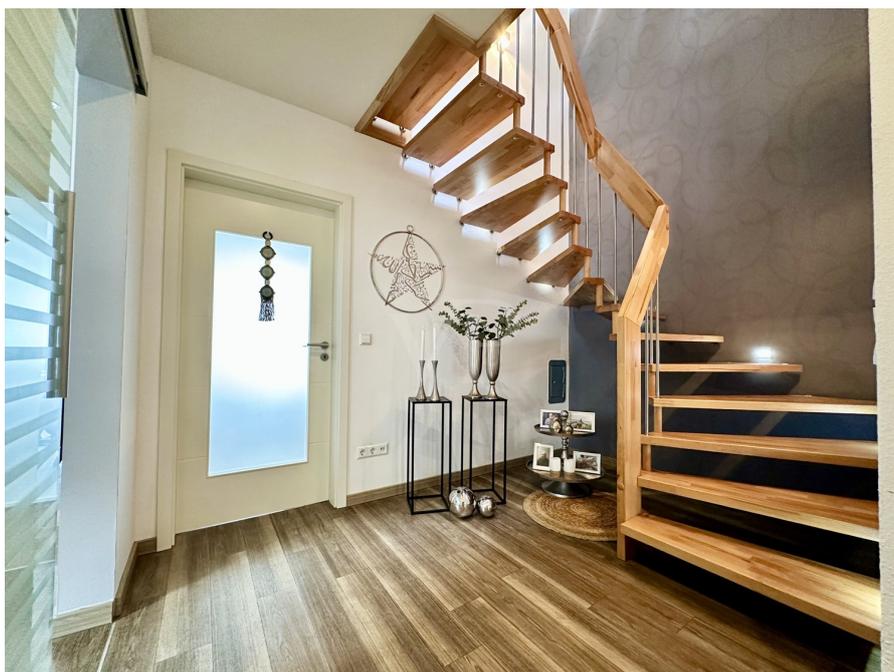
???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	89.28 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	17.06.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

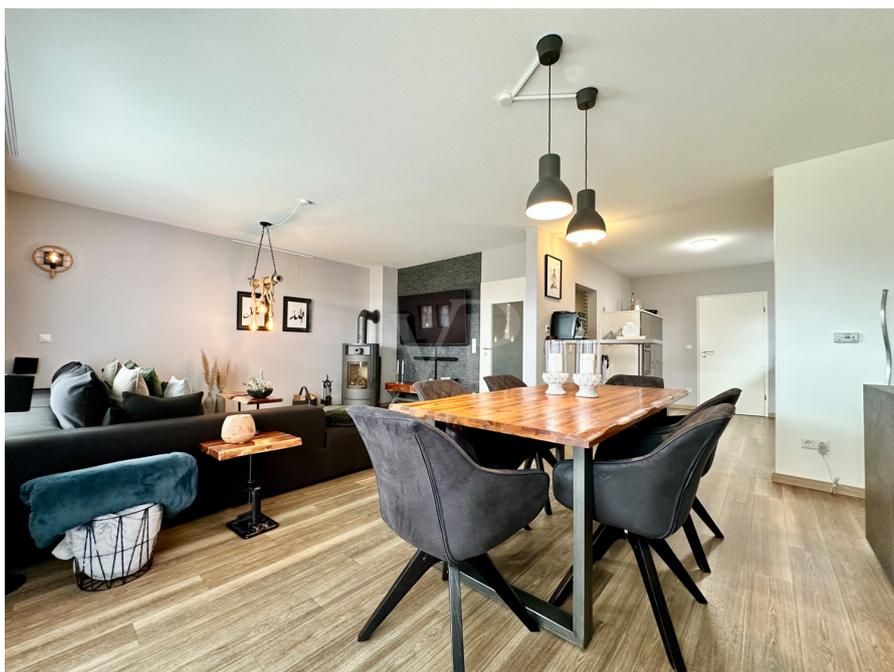
???????? ????????: 24388013 - 49811 Lingen

?? ????????



???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

?? ?????????



???????? ?????: 24388013 - 49811 Lingen

?? ????????



????????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

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



???????? ??: 24388013 - 49811 Lingen

?? ????????



????????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

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



???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

?? ?????????



????????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

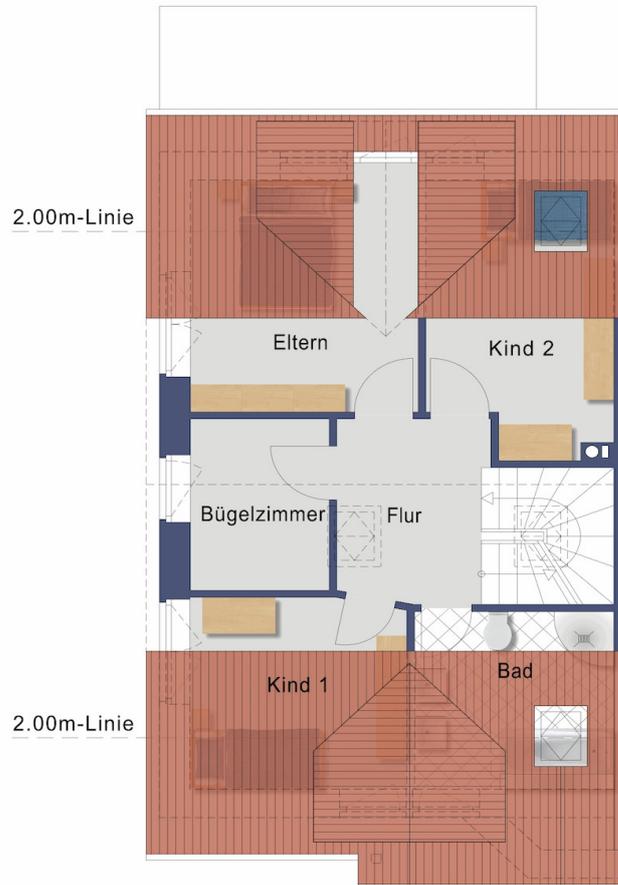
?? ?????????



???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

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

Diese moderne und stilvolle Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf ca. 123 m<sup>2</sup> viel Platz für Sie und Ihre Familie. Die Immobilie wurde 2011 auf einem ca. XX m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Bauernschaft Estringen des Lingener Stadtteils Bramsche errichtet. Sie betreten das Objekt über den Haupteingang oder durch den an die Küche grenzenden HWR, mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner. Die offene Küche ist an das großzügige Wohn- und Esszimmer angeschlossen. Von hier gelangen Sie auch auf die überdachte Terrasse und den Garten in herrlicher Südlage. Durch das an das Grundstück angrenzende Feld haben Sie einen tollen Blick in die wundervolle Ferne. Ein Gäste-WC und ein Vorratsraum runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden Sie insgesamt vier Zimmer, die ideal als Schlafzimmer, Ankleidezimmer oder Büro genutzt werden können. Das helle Tageslichtbad verfügt neben einem Doppelwaschbecken über eine bodengleiche Dusche und eine Badewanne. Das Dachgeschoss ist zu einem Studio ausgebaut worden, wird jedoch in der Berechnung der Wohnfläche nicht berücksichtigt. Ebenfalls finden Sie hier den Heizungsraum mit weiteren Staumöglichkeiten. Ihren PKW stellen Sie trocken und sicher unter dem Carport direkt am Haus ab. Hinter diesem finden Sie einen Hobbyraum und ein separates WC.

???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

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

- Einbauküche
- überdachte Terrasse
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien
- Solarthermie
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Ofen
- Garten in Südlage
- Wasseranschluss im Garten mit eigenem Wasserzähler
- Studio im DG (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Carport
- Hobbyraum hinter dem Carport
- separates WC im Garten
- Außenküche

??????? ????????: 24388013 - 49811 Lingen

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

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.

???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034.  
 Endenergieverbrauch beträgt 89.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

???????? ??????????: 24388013 - 49811 Lingen

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

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

Uwe Hagemann

---

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)