

Niederlangen

# Wohnen. Vermieten. Investieren. – Ihre exklusive Wohnanlage mit exzellenten Renditechancen

????????? ??????????: 25388013



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

?????????: ca. 486,5 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 12.449 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25388013 - 49779 Niederlangen

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

??????? ?????????: 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ??? ??????

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| ???????? ????????? | 25388013          |
| ??????????         | ca. 486,5 m²      |
| ????????           | 11                |
| ?????????? ??      | 8                 |
| ????????           |                   |
| ????????           | 4                 |
| ???? ???????????   | 2004              |
| ????? ???????????  | 6 x ?????????     |
|                    | ????? ??????????, |
|                    | 4 x ??????        |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ???? ??????       | ???????               |
|                   | ???????????           |
| ??????????        | Käuferprovision       |
|                   | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                   | MwSt.) des            |
|                   | beurkundeten          |
|                   | Kaufpreises           |
| ???? ???????????? | 2024                  |
| ???????           | ??????                |
| ???????????       |                       |
| ???????           | ???????, WC           |
|                   | ???????????, ?????,   |
|                   | ?????                 |
|                   | ??????????????        |
|                   | ???????, ????????     |

???????? ?????????: 25388013 - 49779 Niederlangen

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

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>????????????                                      | 60.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.06.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2004          |

??????? ?????????: 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ????????



??????? ?????????: 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ????????



??????? ???????? : 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ????????



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>

??????? ???????? : 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ????????



??????? ???????? : 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ????????



???????? ??: 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ???????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????? : 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ????????



??????? ???????? : 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ????????



??????? ???????? : 25388013 - 49779 Niederlangen

?? ????????



??????? ???????: 25388013 - 49779 Niederlangen

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

Wohnen. Vermieten. Investieren.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint hochwertigen Wohnkomfort mit exzellenten Renditechancen – ideal für anspruchsvolle Käufer, die stilvoll wohnen und gleichzeitig Vermietungserlöse generieren möchten.

Die Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Auf einem ca. 12.449m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein im Jahr 2011 erbautes und 2024 umfassend modernisiertes Wohngebäude mit insgesamt vier Wohneinheiten und 11 Zimmern. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Mischung aus Großzügigkeit, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Energieversorgung.

Das Ensemble besteht aus einer großzügigen Hauptwohnung im Obergeschoss sowie drei separaten Ferienwohnungen im Erdgeschoss – jede mit eigenem Eingang und hochwertiger Einbauküche.

Leben mit Komfort: Die Hauptwohnung im Obergeschoss

Die rund 250m<sup>2</sup> große Hauptwohnung im Obergeschoss ist ideal für Familien, die Wert auf Raum, Qualität und Funktionalität legen. Sie bietet:

- ein großzügiges Elternschlafzimmer mit zwei getrennten Ankleidezimmern – eines davon mit direktem Zugang zum Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne,
- drei (Kinder-)Zimmer mit maßgefertigten Einbauschränken,
- einen Hauswirtschaftsraum mit passgenauem Einbauschränk und praktischer Erhöhung für Waschmaschine und Trockner,
- einen Vorratsraum mit weiteren Einbauschränken und Lastenaufzug zur komfortablen Beförderung schwerer Einkäufe.

Fußbodenheizung, ein Kaminofen im Wohnbereich sowie eine modern ausgestattete Küche (Einbau 2016) unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Einheit. Nach der Modernisierung im Jahr 2024 ist ein sofortiger Einzug ohne weiteren Aufwand möglich.

Einnahmen durch Vermietung: Drei (Ferien)Wohnungen

Im Erdgeschoss befinden sich drei Ferienwohnungen mit jeweils separatem Eingang.

Diese bieten optimale Voraussetzungen für eine lukrative Kurzzeitvermietung – insbesondere dank der Nähe zu hoch frequentierten Gast- und Gewerbebetrieben in der Region. Alternativ ist auch eine langfristige Vermietung - auch an die Betriebe - problemlos möglich.

Es existiert bereits ein Konzept die Ferienwohnungen noch weiter auszubauen, um mehr Rendite zu erzielen.

Ausreichend Außenstellplätze bieten Komfort für Ihre Gäste oder Mieter.

Effizient & nachhaltig – Technik, die überzeugt

Die Immobilie wurde nicht nur durchdacht geplant, sondern auch zukunftssicher modernisiert:

- Photovoltaikanlage (2024) mit ca. 29 kWp Leistung
- 16 kWh Stromspeicher
- Solarthermieanlage
- 11 kW Wallbox
- Getrennte Versorgungssysteme für jede Etage
- Separate Gasbrennwerttherme pro Etage
- Fenster mit elektrischen Rolläden aus 2012 und hochwertige Einbaumöbel (2013 & 2024)

Ein besonderer Vorteil der Immobilie besteht in den getrennten Versorgungssystemen für Strom und Wasser zwischen den Geschossen, sowie einer Gasbrennwerttherme für jede Etage, was den Energieverbrauch effizienter gestaltet.

Außenanlage mit Mehrwert

Neben der stilvollen Wohnstruktur punktet das Anwesen mit liebevoll gestalteten Außenbereichen:

Ein Kinderspielplatz mit Spielhaus, Schaukel, Wippe, Seilbahn und überdachtem Sandkasten sorgt für Spielspaß im Grünen. Obstbäume, ein eigener Brunnen zur Gartenbewässerung sowie eine Remise runden das Angebot ab. Eine beheizbare, mit einem Rolltor, Strom, einem WC und LAN-Anschlüssen ausgestattete, ca. 150 m² große Halle lässt sich ebenfalls vermieten oder selbst nutzen. Ein Bescheid zur Erweiterung der Halle um weitere 100?m² liegt bereits vor.

Landwirtschaftlich nutzbares Grundstück mit Optionen

Das ca. 7.521?m² große Grünland wurde 2024 in Weide-/Grünfläche umgewidmet und ist bis 2029 bei Bedarf wieder als Ackerfläche nutzbar – der Status als landwirtschaftliche Fläche bleibt erhalten. Die Fläche ist landwirtschaftlich angelegt und wird auf zwei Seiten von einem Kanal begrenzt, was sowohl optisch als auch funktional ein echter Mehrwert ist.

Alternativ bieten sich lukrative Möglichkeiten zur Flächenverpachtung an – etwa an Energieversorger mit konkretem Interesse an einer langfristigen Nutzung.

Diese Immobilie überzeugt mit Raum, Rendite und Weitblick. Ob zur Eigennutzung mit Vermietung, als Kapitalanlage oder zur Kombination aus beidem – diese Wohnanlage vereint Lebensqualität mit wirtschaftlicher Vernunft.

??????? ???????: 25388013 - 49779 Niederlangen

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

- ca. 250 m<sup>2</sup> OG-Wohnung
- 3 Ferienwohnungen im EG
- attraktive Mieteinnahmen möglich (u.a. Vermietung als Ferienwohnung - hochfrequentierte Gewerke in naher Umgebung - oder dauerhafte Vermietung an diese möglich)
- ca. 7.521 m<sup>2</sup> Grünfläche im Außenbereich bis 2029 als Ackerfläche umänderbar
- elektrische, programmierbare Rolläden
- Einbaumöbel (2013 & 2024)
- zweiter Balkon im OG möglich
- Kinderspielfeld mit Spielhaus, Schaukel, Wippe, Seilbahn, überdachtem Sandkasten
- Glasfaseranschluss
- Steckdosen mit Kindersicherung
- Lastenaufzug im HWR des 1. OG
- PV-Anlage ca. 29 kWh Peak (2024), Speicher 16 kWh
- Solarthermie
- Wallbox 11 kW (2025)
- teilw. Fußbodenheizung im OG
- Ofen im Wohnzimmer OG
- Pelletofen im Wohnzimmer EG
- TV- und LAN-Anschlüsse in allen Räumen
- eigene Gasbrennwerttherme für OG-Wohnung
- separate Gasbrennwerttherme für 3 Ferienwohnungen
- Strom, Wasser für EG und OG getrennt (weitere Unterteilung für die Ferienwohnungen)
- 3-Kammer-System (Sie haben keine Abwasser- oder Niederschlagskosten)
- eigener Brunnen für Gartenbewässerung
- Außenstromanschlüsse an der Straße
- Gewerbehalle ca. 150 m<sup>2</sup> (erweiterbar um weitere ca. 100 m<sup>2</sup>), beheizbar, mit Rolltor, Toilette, Strom- und LAN-Anschlüssen (vermietbar)
- Remise (2012) mit LAN-Anschluss
- genehmigte Mistplatte (nutzbar anstatt einer Biomülltonne)
- Obstbäume im Garten
- jede Einheit mit eigenem Eingang möglich
- jede Einheit hochwertige EBK
- OG EBK 2016
- Ferienwohnung 1 EBK 2024 mit integrierter Waschmaschine
- Ferienwohnung 2 EBK 2015

- Ferienwohnung 3 EBK 2024

??????? ?????????: 25388013 - 49779 Niederlangen

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

Zwischen weiten Feldern, idyllischen Wäldern und charmanten Wasserläufen liegt eine Region, die Ruhe, Naturverbundenheit und Erholung in besonderer Weise vereint. Abseits des städtischen Trubels finden Besucher hier einen Ort, an dem die Zeit langsamer zu laufen scheint und sich ländliche Gelassenheit mit einem Hauch von Entdeckergeist verbindet.

Wer gerne aktiv ist, kann die Umgebung auf gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen erkunden. Dabei wechseln sich sanfte Hügellandschaften mit naturbelassenen Wiesen und kleinen Seen ab – ideal für Ausflüge in die Natur oder entspannte Spaziergänge. Auch kulturell Interessierte kommen auf ihre Kosten: In der näheren Umgebung warten geschichtsträchtige Orte, regionale Besonderheiten und liebevoll gepflegte Traditionen darauf, entdeckt zu werden – ganz ohne große Menschenmengen.

Ebenso finden Familien hier ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten und -aktivitäten in der Natur und im Umland.

Die perfekte Abwechslung für aktive Gäste und Erholungssuchende gleichermaßen. Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung überraschend komfortabel. Überregional gut angebundene Straßen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aus verschiedenen Richtungen. Auch größere Städte und wirtschaftliche Zentren sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, was den Aufenthalt sowohl für Tagesausflügler als auch für längere Aufenthalte attraktiv macht.

Diese Region bietet die perfekte Balance zwischen Erholung und Erreichbarkeit – ein echter Geheimtipp für alle, die dem Alltag entfliehen und gleichzeitig flexibel bleiben möchten.

Wer auf der Suche nach einem Ort ist, an dem Entschleunigung und Erreichbarkeit keine Gegensätze sind, wird hier fündig. Die Region vereint naturnahe Lebensqualität mit praktischer Infrastruktur – ideal für Wochenendtrips, Kurzurlaube oder längere Auszeiten.

??????? ???????: 25388013 - 49779 Niederlangen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25388013 - 49779 Niederlangen

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

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

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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