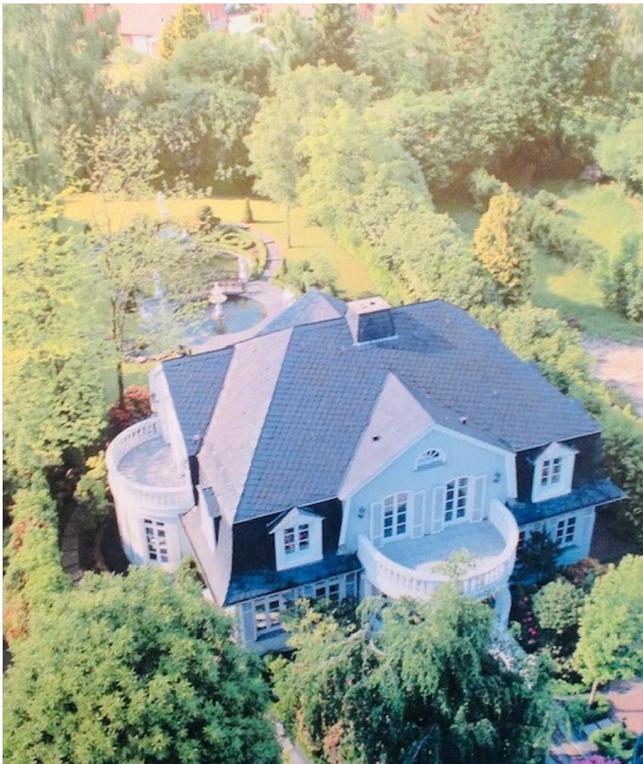


Exposé

Villa in Lingen

Traumhafte Villa mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-277176

Villa

Verkauf: **1.099.000 €**

49808 Lingen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1988	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.605,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	316,33 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer den Lingenener Immobilienmarkt kennt der wird feststellen, dass mit dem hier angebotenen Wohnhaus eine wohl einmalige Gelegenheit besteht, eine der vermutlich außergewöhnlichsten und wertigsten Immobilien auf einem parkähnlichen, 1.605 m² großen Eigentumsgrundstück in Adresslage, im schönen und familiär geprägten Stadtteil Lingen-Schepsdorf zu erwerben.

Schon während der ca. 2-jährigen Bauphase scheuten die Bauherren weder Kosten, noch Mühen, um das zeitlos elegante, im Stil einer Gründerzeitvilla errichtete Familienanwesen, mit viel Liebe zum Detail und wertigsten Werkstoffen im Jahr 1988 fertigzustellen.

Einzigartige Marmorfußböden aus Italien, Zaunelemente aus Frankreich oder ein besonderer Kamin aus der Hansestadt Hamburg sind nur einige Beispiele für die exquisite Auswahl der verwendeten Bauelemente.

Bereits der Treppenaufgang zur anmutig wirkenden Haustür lässt vermuten, was beim Betreten der großzügigen Diele unmittelbar ins Auge fällt. Stimmige Architektur, ein durchgehend helles Erscheinungsbild durch die offene Galerie und der ebenfalls offene Übergang in das Herzstück des Hauses, dem Wohn-/Ess- und Kaminzimmer, herrschaftlich aber zugleich harmonisch wirken die großzügigen Räumlichkeiten.

Mit über 80m² Wohnfläche geht dieser Wohnbereich nahezu fließend in den ebenso stimmigen und mit 53m² bemerkenswert geräumigen Wintergarten über.

Wo auch immer Sie sich auf dieser Seite des Erdgeschosses befinden, ein einfach wunderbarer Blick in den malerisch und elegant angelegten Landhausgarten, dessen Mittelpunkt eine Brücke auf der Mitte eines Koikarpfenteiches mit angegliedertem Bachlauf bildet, ist Ihnen garantiert.

Wenn man sich ein traumhaftes zu Hause malen dürfte, wäre es für viele wohl dieses; der Inbegriff einer stilvollen Residenz.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die geräumige Küche im Landhausstil, ein Vorratsraum, ein großes Arbeitszimmer und ein Gäste WC.

Das Obergeschoss des Hauses betreten Sie über die massive Marmortreppe, an deren Ende Sie Zugang zum ersten von 2 großen, von Steinbalustraden eingerahmten Balkonen haben.

Neben 4 weiteren, großzügig dimensionierten Schlafzimmern befindet sich hier auch das Masterbad und ein weiteres Badezimmer. Im gesamten Obergeschoss wurden zahlreiche Einbauschränke sinnvoll integriert, so dass sich ausreichend Stauraum für Nützliches bietet.

Das Kellergeschoss hat zahlreiche Optionen. Insbesondere die ca. 78m² große Einliegerwohnung mit separatem Eingang, bietet die Möglichkeit weitere Familienmitglieder oder regelmäßige Gäste zu beherbergen ohne auf die gewünschte Privatsphäre zu verzichten.

Auch ein größeres Büro oder zu genehmigende Praxisräume, wie auch ein Atelier oder auch eine wohnwirtschaftliche Vermietung sind hier mit ein wenig Modernisierungsaufwand realisierbar.

Egal ob Weinkeller oder Wellnessoase, ein bisher noch nicht ausgestalteter Teilbereich im Kellergeschoss lässt Ihnen weiteren Gestaltungsspielraum.

Ausstattung

Wichtige Hinweise:

Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass keine Innenfotos der Immobilie veröffentlicht werden, auch auf Anfrage werden diese nicht zur Verfügung gestellt.

Selbstverständlich besteht die Möglichkeit das Objekt nach vorheriger Terminabstimmung mit einer Finanzierungs-/ Bonitätsbestätigung zu besichtigen.

Ebenfalls bitten wir um Verständnis, dass wir uns nach Ihrer Nachricht nur dann mit Ihnen in Verbindung setzen, wenn Sie uns neben Ihrem vollständigen Namen, Ihre Anschrift und vor

alle Ihre Telefonnummer mitteilen. Wir bemühen uns innerhalb von 24 Stunden telefonischen Kontakt für ein Erstgespräch mit Ihnen aufzunehmen.

Das Objekt wird courtagefrei direkt vom Eigentümer angeboten. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Alle Angaben, insbesondere zu den Flächenverhältnissen, wurden mit größtmöglicher Genauigkeit anhand der vorliegenden, genehmigten Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnungen erfasst. Irrtümer, Änderungen, sowie den Zwischenverkauf des Hauses behalten wir uns trotz aller Sorgfalt ausdrücklich vor.

Bitte berücksichtigen Sie, dass es sich bei den hier eingestellten Luftaufnahmen der Immobilie um Archivbilder handelt und die Beschaffenheit des bebauten Grundstückes alters- und witterungsbedingte Veränderungen mit sich gebracht hat.

Ferner weisen darauf hin, dass die Immobilie im Kellergeschoss geringfügige Mängel aufweist, die unlängst durch einen unabhängigen Fachmann begutachtet und bewertet wurden.

Auch in Hinblick auf energetische Sanierungsansätze unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten von 50% bis 70% in Bezug auf den Austausch der Heizungsanlage, liegt eine schriftliche Einschätzung eines Energieberaters vor, die bei weiterem Interesse gerne zur Verfügung gestellt wird.

Die anfallenden Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Aufteilung der Wohnfläche:

Wohnfläche Erdgeschoss: 143,78 m²

Wohnfläche Dachgeschoss: 121,73 m²

abzüglich 3% f. Putz: 7,97 m²

Wohnfläche Wintergarten: 53,30 m² (100%)

Anteilige Balkone 5,49 m² (25%)

Wohnfläche EG+DG gesamt: 316,33 m²

zzgl. Einliegerwohnung Kellergeschoss: 78,77 m²

Bei nachhaltigem Interesse stellen wir Ihnen gerne, auch für ein eventuelles Finanzierungsgespräch, alle relevanten Objektunterlagen vertraulich zur Verfügung. Dazu gehören u.a. die Wohnflächenberechnung in m² und m³ umbauten Raum, die Ansichten, Grundrisse und Schnittzeichnungen, den amtlichen Lageplan mit eingezeichnetem Gebäudegrundriss, wie auch den Energieausweis, eine Baubeschreibung, sowie die wesentlichen Inhalte des Grundbuchauszuges.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Der Lingener Stadtteil Schepisdorf ist geprägt durch die nahe Emslandschaft und umgeben von ausgedehntem Waldgebiet, das zu langen Spaziergängen einlädt und einen hohen Erholungswert bietet.

Strategisch günstig gelegen erreichen Sie:

- den Lingener Marktplatz in nur ca. 4,2 km
- das Bonifatius Hospital in 3,8 km

- das Naherholungsgebiet "Lohner Sand" in 3,9 km
- die Saunalandschaft im Linus Lingen in 2,5 km
- die Autobahnauffahrt zur A31 in Richtung Nordsee/Ruhrgebiet in ca. 7,9 km
- die Stadt Nordhorn in 18 km
- den Golfclub Emstal e.V. in 10 km
- den Flugplatz Klausheide in 11 km
- die Grenze zu den Niederlanden in ca. 25 km

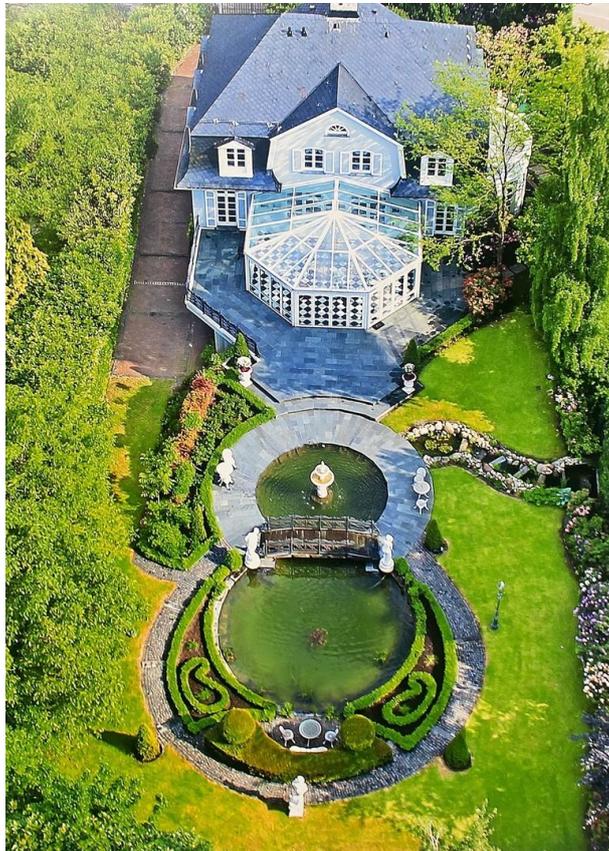
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

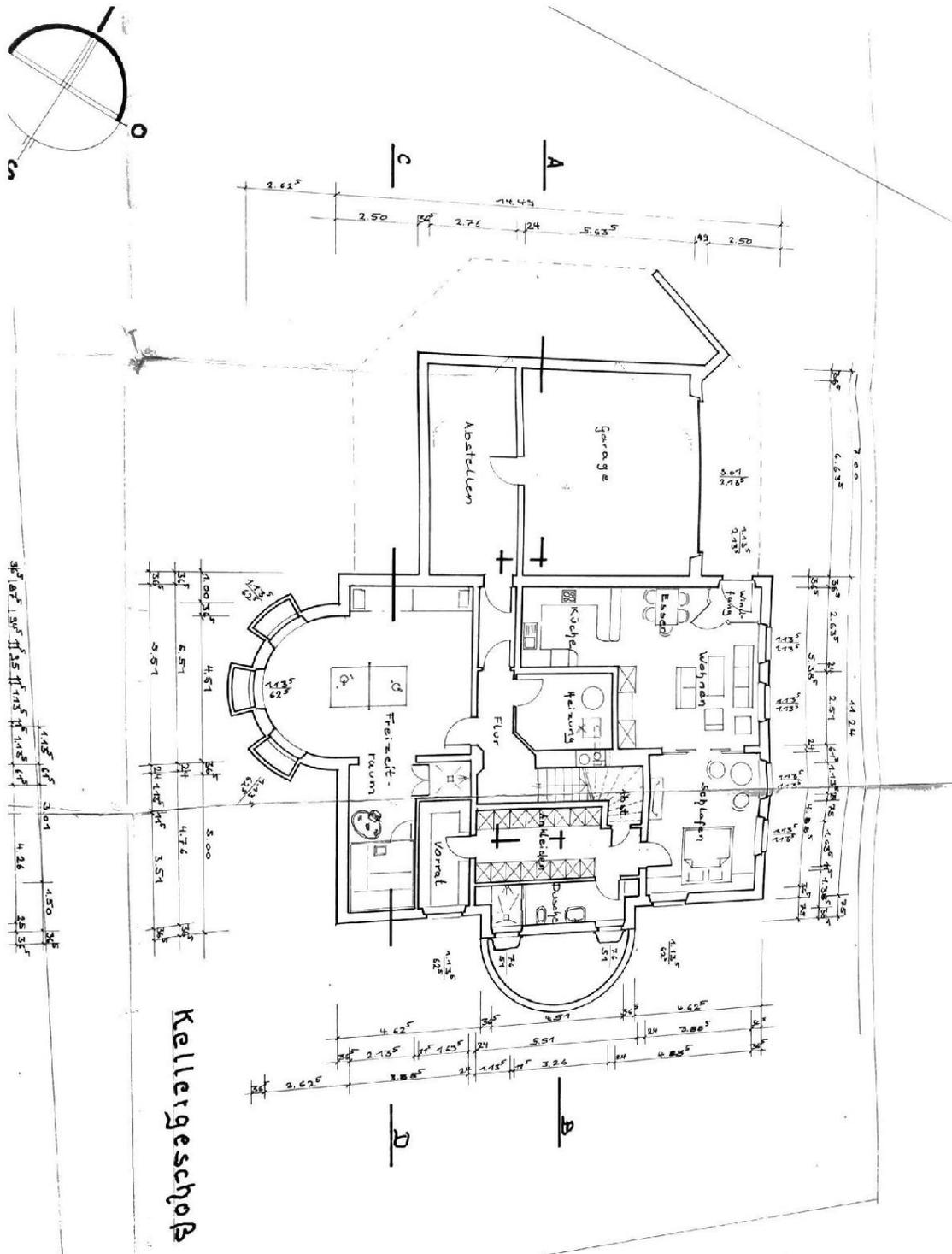
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss