

Freistehendes Zweifamilienhaus mit Bürotrakt und Garage

Schulstraße 34 · 49838 Lengerich (Emsland) · Niedersachsen



Kaufpreis **549.000 €**

Eckdaten

Objektart	Freistehendes Zweifamilienhaus (Wohnhaus mit integriertem Bürotrakt)
Baujahr	1996
Grundstücksfläche	648 m ²
Wohnfläche (Wohnung)	ca. 91 m ² *
Nutzfläche Bürotrakt (EG)	ca. 51 m ² *
Wohn-/Nutzfläche gesamt	ca. 142 m ² *
Zimmer (Wohnung)	4 (Wohnen/Essen, Eltern-, Kinder-, Gästezimmer)
Keller	Teilunterkellerung, ca. 41 m ² Nutzfläche *
Bodenraum (DG)	ca. 53 m ² Grundfläche, Ausbaureserve *
Außenbereiche	Überdachte Terrasse über beide Haushälften, Loggia (DG), gepflasterte Hofflächen
Garage / Carport	Garage ca. 22 m ² * mit Geräteraum, Carport ca. 17 m ²
Heizung	Öl-Zentralheizung (Baujahr 1996)
Kataster	Gemarkung Lengerich, Flur 42, Flurstück 88/10
Verfügbar ab	März 2027

* Flächen überschlägig nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) aus der Bauzeichnung ermittelt; ein Aufmaß liegt nicht vor. Maßgeblich ist ein örtliches Aufmaß.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes, massiv errichtetes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1996 in Lengerich im Landkreis Emsland. Das Gebäude verbindet Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Neben dem Wohnbereich verfügt das Erdgeschoss über einen separaten Bürotrakt mit eigenem Eingang – ideal für Selbstständige und Freiberufler oder zur Vermietung als Praxis- bzw. Bürofläche. Alternativ lässt sich der Bürotrakt zu einer zweiten Wohneinheit umnutzen (Genehmigungspflicht vorab prüfen).

Die helle Klinkerfassade, das dunkel eingedeckte Satteldach (45°) und Rollläden an den Fenstern prägen das gepflegte Erscheinungsbild. Auf der Gartenseite erstreckt sich eine überdachte Terrasse über beide Haushälften. Zur Ausstattung gehören außerdem eine Garage mit Schwingtor und Geräteraum, ein Carport (ca. 17 m²), großzügig gepflasterte Hof- und Stellflächen sowie eine Loggia im Dachgeschoss. Das Haus ist teilunterkellert; der große Bodenraum im Dachgeschoss bietet Ausbaureserve. Im Bürotrakt wurde jüngst ein Raum zu einem modernen Duschbad mit bodengleicher (stufenloser) Dusche umgebaut – ein Plus für barrierearme Nutzung und die mögliche Umwandlung in eine zweite Wohneinheit.

Raumaufteilung (laut Bauzeichnung)

Kellergeschoss	Teilunterkellerung: Heizungsraum, Flur, Vorrats-, Abstell- und Aktenraum
EG – Wohnbereich	Diele, Garderobe, Gäste-WC, Küche, großzügiger Wohn-/Essbereich, Abstellraum, Zugang zur überdachten Terrasse
EG – Bürotrakt	Separater Eingang, Anmeldung, Büro, Flur, WC, neu geschaffenes modernes Duschbad mit bodengleicher (stufenloser) Dusche, Zugang zur überdachten Terrasse
Dachgeschoss	Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Bad (Wanne und Dusche), Flur, Loggia, großer Bodenraum (Ausbaureserve)

Lage

Lengerich liegt im Landkreis Emsland (Niedersachsen) zwischen Lingen und Fürstenau. Schule und angrenzendes Hallenschwimmbad befinden sich in fußläufiger Entfernung von rund 200 m; Ärzte, Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäfte sind im Radius von etwa 500 m gut erreichbar. Die Auffahrten zu den Autobahnen A 30 und A 31 liegen in ca. 20 km Entfernung bei der Stadt Rheine (NRW). Das Haus steht einzeln in einer sackgassenähnlichen Abbiegung und ist nicht einsehbar – eine ruhige, geschützte Lage.

Impressionen



Eingang Bürotrakt



Giebelansicht



Hauseingang Wohnbereich

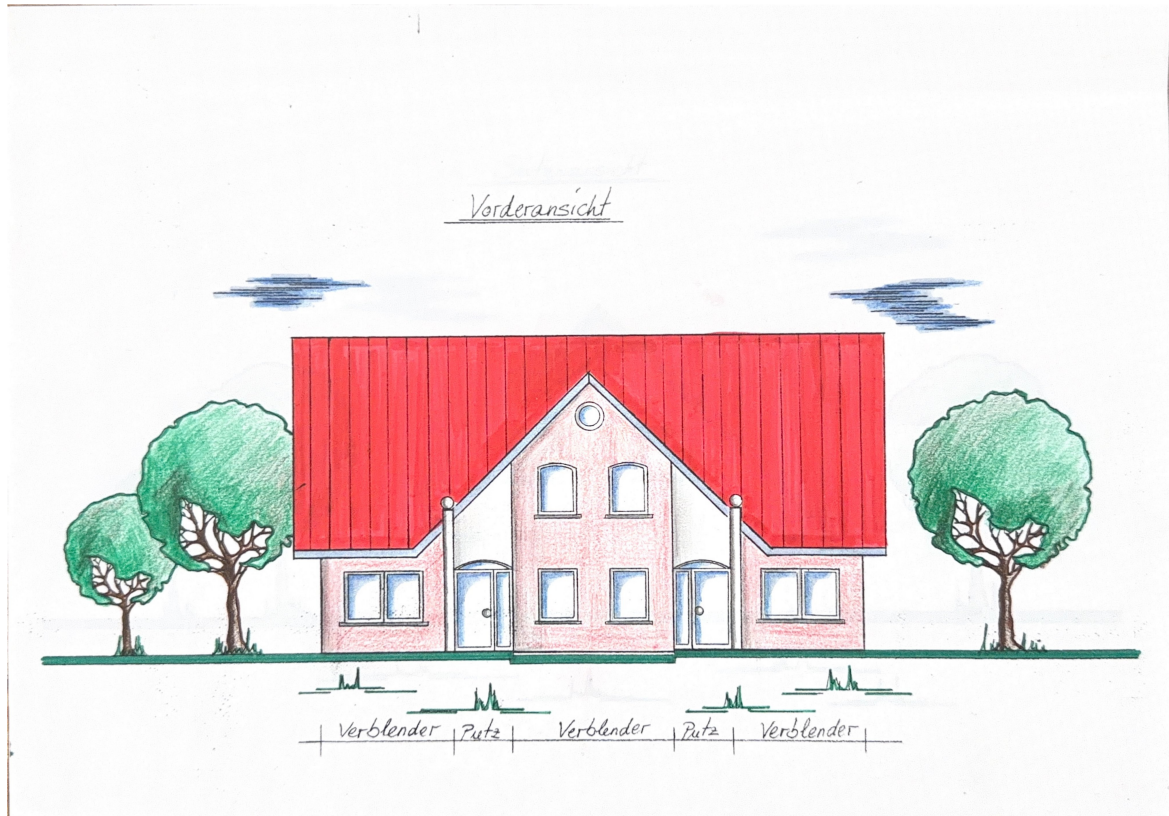


Garage und Hoffläche

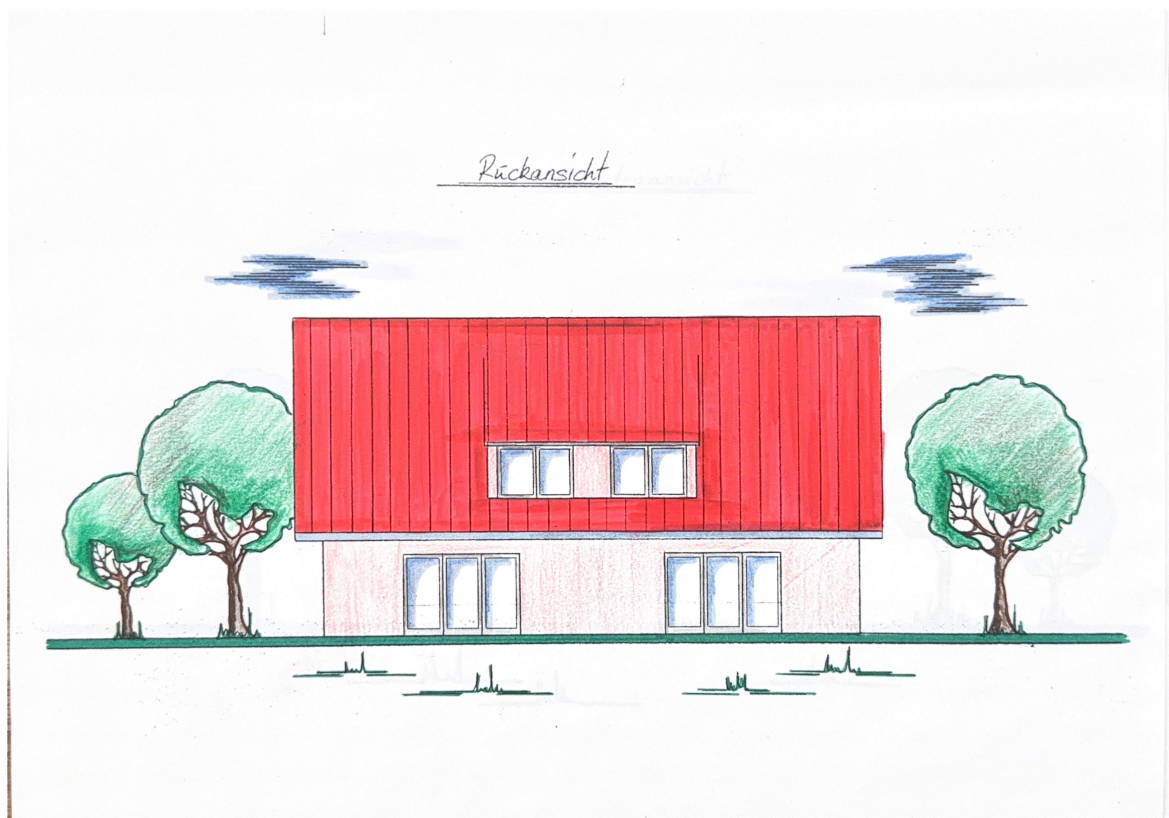


Carport (ca. 17 m²)

Ansichten (Entwurfszeichnungen)



Vorderansicht



Rückansicht

Ansichten (Entwurfszeichnungen)



Seitenansicht



Seitenansicht

Hand-drawn architectural floor plan of the ground floor (Erdgeschoss) of a building. The plan includes a central entrance hall (Flur) with stairs (Abst.) leading to upper floors. To the left is a reception area (Anmeldung) and a consultation room (Beratung). To the right is a living and dining area (Wohnen/ Essen) with a fireplace, a kitchen (Küche), and a garage. The plan also shows a terrace (Terrasse), a garden (Gard), and two restrooms (WC). Dimensions are provided for various rooms and overall sections. The drawing is on a piece of paper with a fold line down the center.

Rooms and Features:

- Terrasse (Terrace)
- Büro (Office)
- Beratung (Consultation)
- Anmeldung (Reception)
- Flur (Hallway)
- Abst. (Stairs)
- Wohnen/ Essen (Living/Dining)
- Küche (Kitchen)
- Garage
- Gard (Garden)
- WC (Restroom)
- Diele (Entryway)
- Kontrollschacht #70 (Control Shaft #70)
- Schmutzwasser #150 (Sewer #150)
- Gr und stück skontrollschacht #80 (Ground and section control shaft #80)

Dimensions (m):

- Overall width: 8.36⁵
- Overall depth: 9.24
- Living/Dining area: 6.01
- Kitchen: 2.74
- Garage: 6.88⁵
- Reception area: 2.75
- Consultation room: 2.63⁵
- Office: 2.01
- Stairs: 1.50
- WC: 1.01
- Entryway: 1.76
- Terrace: 2.75
- Garden: 1.50
- Control shaft: 0.70
- Sewer: 0.150
- Ground and section control shaft: 0.80

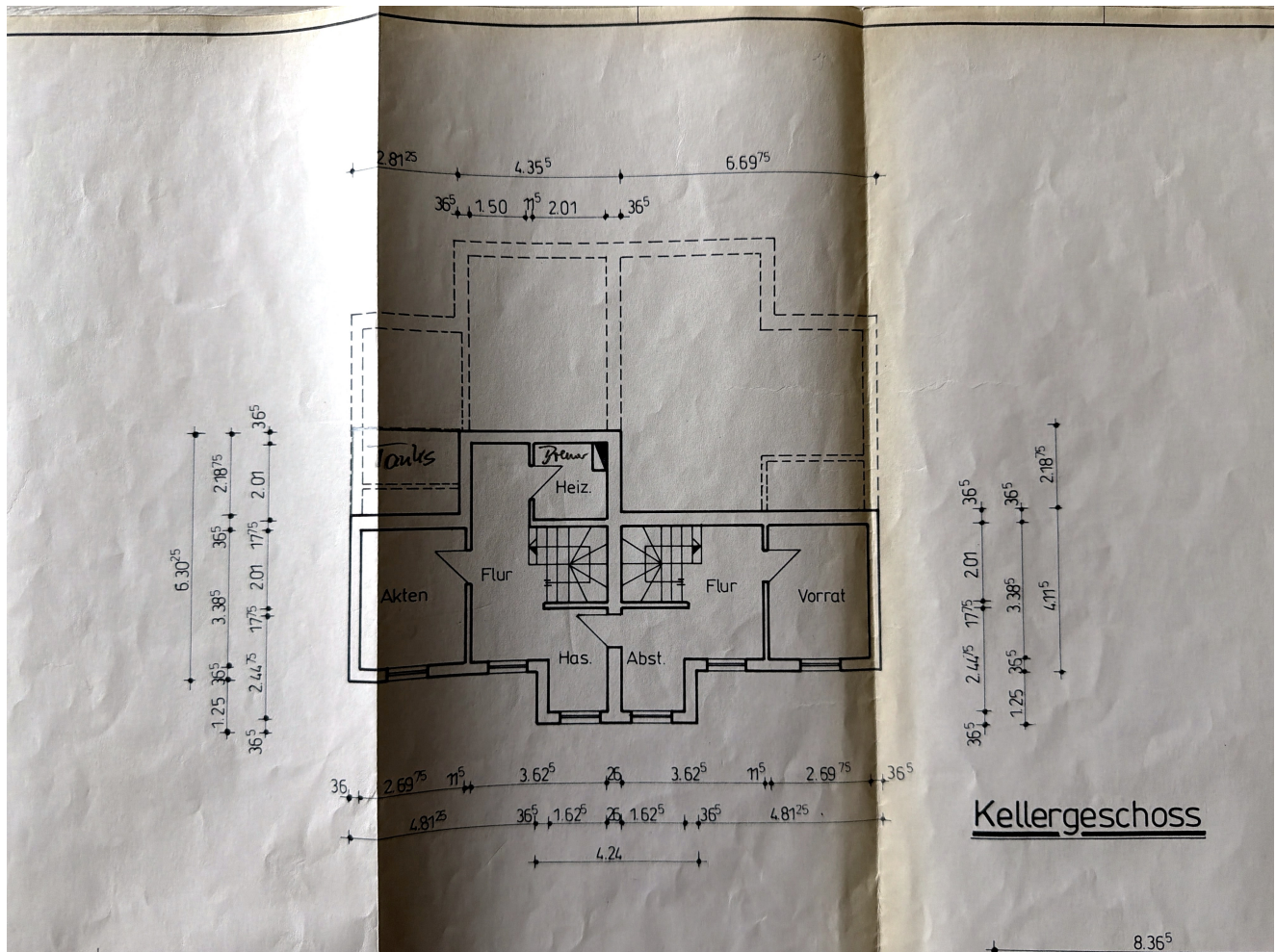
Erdgeschoss

Erdgeschoss – Hinweis: Der in der Zeichnung als „Beratung“ bezeichnete Raum ist heute ein neu geschaffenes, modernes Duschbad mit bodengleicher (stufenloser) Dusche.

[illegible]

Dachgeschoss mit Loggien und Bodenraum

Grundriss Kellergeschoss (Bauzeichnung)



Kellergeschoss (Teilunterkellerung)

Energieausweis (Pflichtangaben nach § 87 GEG)

Art des Ausweises	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	157,5 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E
Wesentlicher Energieträger	Heizöl EL
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1996 / 1996
Ausgestellt / gültig bis	22.07.2025 / 21.07.2035
Registriernummer	NI-2025-005863311

Modernisierungsempfehlungen laut Energieausweis: Dämmung der Kellerdecke von unten (6 cm, WLS 035), hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage, solare Brauchwassererzeugung.

Sonstiges / rechtliche Hinweise

Flächenangaben überschlägig aus der Bauzeichnung nach WoFIV ermittelt; ein Aufmaß liegt nicht vor. Die abgebildeten Ansichten sind Entwurfszeichnungen, die Grundrisse entstammen der Bauzeichnung; maßgeblich ist der tatsächliche Bestand. Der Grundriss des Erdgeschosses gibt den Zustand vor dem Badumbau wieder. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. vorliegenden Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Besichtigung nach Vereinbarung.

Kontakt

Ansprechpartner	Ronny Prelop
Telefon	[Telefon]
E-Mail	[E-Mail]