

Lengerich

# Einzigartiges Fachwerkhaus in Alleinlage

Property ID: 25183017



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

**PURCHASE PRICE: 1.070.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 320,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.405 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## At a glance

Property ID	25183017
Living Space	ca. 320,66 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1887
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.070.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Construction method	Timber frame
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	143.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1887

Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property



Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property



Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property



Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property





Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property



Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property



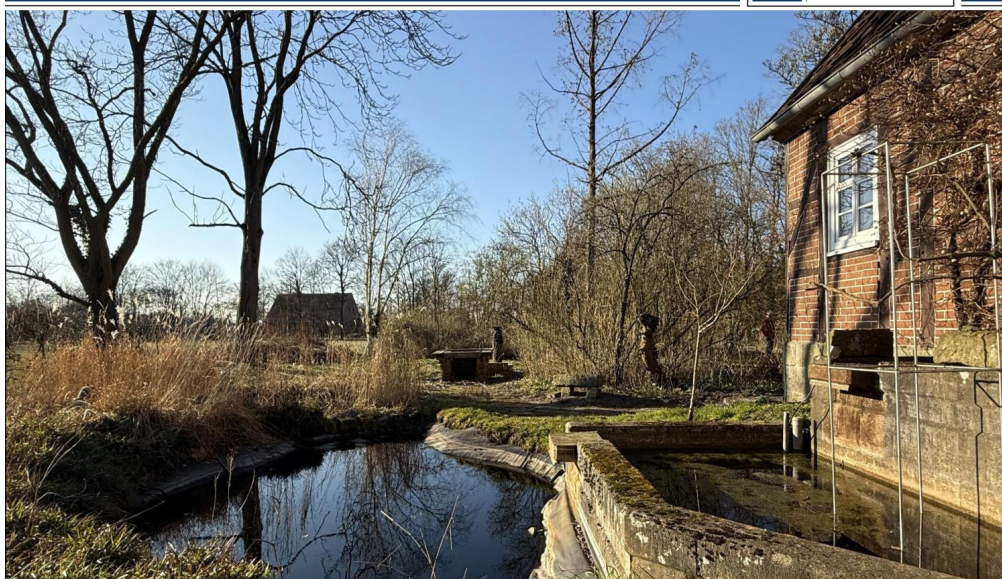
Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property



Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property



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



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

Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## The property



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

Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## A first impression

Angeboten wird ein einzigartiges Fachwerkhaus in Alleinlage, das sowohl durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Diese Immobilie eignet sich ideal für Liebhaber traditioneller Bauweisen, die zudem modernen Wohnkomfort schätzen. Das Haus bietet eine sehr gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Das Objekt besticht durch ein harmonisches Zusammenspiel von Charme und Funktionalität. Der ehemalige Pferdestall bietet nun ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Ideal geeignet für Handwerker oder Heimwerker ist die Werkstatt, die befindet sich in einem kleinen Nebengebäude. Dies zeigt, wie flexibel die Einheiten gestaltet werden können, um individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Sowohl das Büro als auch die separate Wohneinheit verfügen über eigene Eingänge und sichern so die nötige Privatsphäre. Eine reine Wohnnutzung ist ebenfalls möglich. Das Fachwerkhaus wurde größtenteils modernisiert und entspricht dem aktuellen Wohnstandard. Die Modernisierungsarbeiten, die bis 2019 abgeschlossen wurden, umfassten eine Sanierung der Haustechnik sowie teilweise energetische Optimierungen. In diesem Zuge wurden moderne Isoliermaterialien und zeitgemäße Heizungssysteme integriert, um eine effiziente Energienutzung sicherzustellen. Zusätzlich zu den Wohn- und Arbeitsbereichen verfügt das Haus über Abstell- und Lagerräume, die weiteren Stauraum bieten. Die Möglichkeit, ein Homeoffice oder eine Praxis zu integrieren, bietet sich hier ideal an, da der separate Eingang kundenspezifische Zugänge ermöglicht. Diese Immobilie ist nicht nur aufgrund ihrer Lage und Ausstattung attraktiv, sondern bietet auch die Möglichkeit, das Leben in einem historischen Bauwerk mit modernen Annehmlichkeiten zu verbinden. Sie lädt dazu ein, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu erkunden und bietet Raum für individuelle Lebensentwürfe und berufliche Konzepte. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den eindrucksvollen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## All about the location

Lengerich ist eine Stadt mit 23.000 Einwohnern im nördlichen Münsterlandkreis Steinfurt. Hier finden Sie etliche Kindergärten, alle weiterführenden Schulformen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und u.a. mit der Gemphalle ein interessantes kulturelles Angebot. In der Nähe befinden sich die Städte Osnabrück, Ibbenbüren und Münster für noch mehr Abwechslung. Die Autobahn A1, ein eigener Bahnhof und der internationale Flughafen Münster-Osnabrück sorgen für eine ideale Verkehrsanbindung. Den Teutoburger Wald mit dem Hermannsweg und den wunderbaren „Teutoschleifen“ haben Sie zum Wandern und Entspannen gleich in der Nähe; auch die Innenstadt erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.

Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 143.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1887. Die Energieeffizienzklasse ist E. Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 <https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html> 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.



Property ID: 25183017 - 49525 Lengerich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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