

Herzlake

Neuwertiger Bungalow am See mit Einliegerbereich und 1 %-Darlehensvorteil

CODE DU BIEN: 26388008



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 546 m²

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26388008
Surface habitable	ca. 215 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	56.11 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



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

<https://vonpoll.io/bewerten>

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

Une première impression

In attraktiver Lage am See in Herzlake präsentiert sich dieser neuwertige Bungalow aus dem Jahr 2021 als außergewöhnlich vielseitiges Zuhause mit modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Nutzungskonzept. Auf ca. 215 m² Wohnfläche und einem ca. 546 m² großen Grundstück vereint die Immobilie großzügiges Wohnen, flexible Raumstrukturen und eine besondere Lagequalität am Wasser.

Ein zusätzlicher Vorteil für Käufer: Nach aktueller Eigentümerangabe kann ein bestehendes Darlehen über ca. 100.000 € mit einem Zinssatz von nur 1 % übernommen werden. Dies kann, vorbehaltlich der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts, einen attraktiven Finanzierungsvorteil darstellen.

Das Raumkonzept der Immobilie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die komfortable Unterbringung von Gästen und Familienangehörigen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, hochwertig ausgestatteter Wohnbereich mit einer klaren und funktionalen Aufteilung. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter bis zu fünf geräumige Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich und bietet damit zusätzlichen Komfort. Das moderne Tageslichtbad im Erdgeschoss ist mit einer bodengleichen Regendusche ausgestattet und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter des Hauses.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 90 m² Wohnfläche. Dieser Bereich wurde wie eine eigenständige Wohneinheit konzipiert und verfügt über vier Zimmer, einen Koch- und Essbereich sowie ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche. Damit eignet sich das Dachgeschoss ideal für Eltern, erwachsene Kinder, Gäste, Pflegepersonal oder als separater Arbeits- und Rückzugsbereich. Diese Flexibilität macht die Immobilie besonders wertvoll für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnmodelle.

Auch die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie. Dreifachverglaste, abschließbare Fenster mit Insektenschutzgittern, Fußbodenheizung auf beiden Ebenen, eine Toilette mit integriertem Bidet sowie eine Solarthermie-Anlage sorgen für Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz. Die Raumhöhe von ca. 2,60 m im Erdgeschoss schafft zusätzlich ein großzügiges und angenehmes Wohngefühl.

Die überdachten Terrassen mit Wärmestrahlern und ausziehbarem Windschutz ermöglichen eine verlängerte Outdoor-Saison in geschützter Atmosphäre. Das vollständig

umzäunte Grundstück mit blickdichtem Zaun bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und ist besonders attraktiv für Tierhalter. Die pflegeleichte Gartengestaltung mit Kräuterbeet rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit integriertem Geräteraum sowie eine Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Ein Großteil des vorhandenen Inventars kann bei Interesse übernommen werden.

Diese Immobilie verbindet ruhiges Wohnen am Wasser mit modernem Komfort, hochwertiger Bauweise und außergewöhnlicher Nutzungsflexibilität. Besonders für Familien mit mehreren Generationen, kombinierte Wohnkonzepte oder Käufer mit Platzbedarf bietet dieses Zuhause ideale Voraussetzungen. Der mögliche Finanzierungsvorteil durch die Übernahme eines bestehenden Darlehens zu 1 % Zinsen macht dieses Angebot zusätzlich interessant.

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

Détails des commodités

- Wohnen in attraktiver Lage am See
- vollständig ausgebautes Dachgeschoss (ca. 90 m²) als separate Einheit für Mehrgenerationenwohnen nutzbar
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- dreifachverglaste, abschließbare Fenster mit Insektenschutz
- Solarthermie-Anlage
- Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,60 m
- überdachte Terrassen mit Wärmestrahlern
- mehrfach ausziehbarer Windschutz für die Terrassen
- pflegeleichter Vinylboden
- hochwertige Spanndecke im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche
- zwei Tageslichtbäder mit bodengleicher Regendusche (EG & OG)
- WC mit integriertem Bidet
- Grundstück vollständig umzäunt und abschließbar - ideal für Tierhalter
- blickdichter Sichtschutzzaun
- pflegeleichter Garten mit Kräuterbeet
- Außenwasseranschluss zur Gartenbewässerung
- Carport mit Geräteraum
- Garage mit elektrischem Tor

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

Tout sur l'emplacement

Herzlake, mit der Postleitzahl 49770, liegt im östlichen Emsland an der Grenze zu den Landkreisen Cloppenburg und Osnabrück. Die Gemeinde ist eingebettet in das idyllische Hasetal und den waldreichen Hümmling, was der Umgebung einen besonderen landschaftlichen Reiz verleiht.

Herzlake ist über die Bundesstraße B213 optimal an das Verkehrsnetz angebunden. Diese wichtige Verkehrsachse ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Städten Haselünne und Lönningen sowie darüber hinaus in Richtung Cloppenburg und Lingen. Auch die Nähe zu weiteren Bundesstraßen erleichtert den Zugang zu verschiedenen Zielen in der Region. Der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen.

Ein besonderes Highlight in Herzlake ist der See Busemühle. Dieses malerische Gewässer liegt in einer naturnahen Umgebung und lädt zum Entspannen, Spazierengehen und Naturbeobachtungen ein. Der See ist ein beliebter Treffpunkt für Erholungssuchende und bietet in Kombination mit den umliegenden Wiesen und Wäldern eine ideale Kulisse für Freizeitaktivitäten im Freien.

Die harmonische Kombination aus einer verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zur Natur macht Herzlake zu einem attraktiven Wohnort. Die Landschaft des Hasetals sowie die naturnahen Gewässer wie der See Busemühle tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität in der Region bei. Herzlake ist ein Ort, der die Balance zwischen Naturverbundenheit und guter Infrastruktur perfekt vereint.

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26388008 - 49770 Herzlake

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com