

Herzlake

# Hochwertiges Wohnen am See - Junger, moderner Bungalow mit Ausbaureserve am See in Herzlake

CODE DU BIEN: 25388004



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

PRIX D'ACHAT: 559.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 609 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25388004 - 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: 25388004 - 49770 Herzlake

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25388004
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	559.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	61.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.02.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*www.von-poll.com/emsland*

Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, a desktop monitor displays a real estate website with a map and search filters. In front of the monitor is a smartphone showing a search profile form. A larger smartphone is positioned in the foreground, displaying a QR code and the text 'Jetzt kostenlos Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner, followed by the headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and a sub-headline. The website URL 'www.von-poll.com/emsland' is at the bottom right.

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## La propriété



Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsinhaber

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

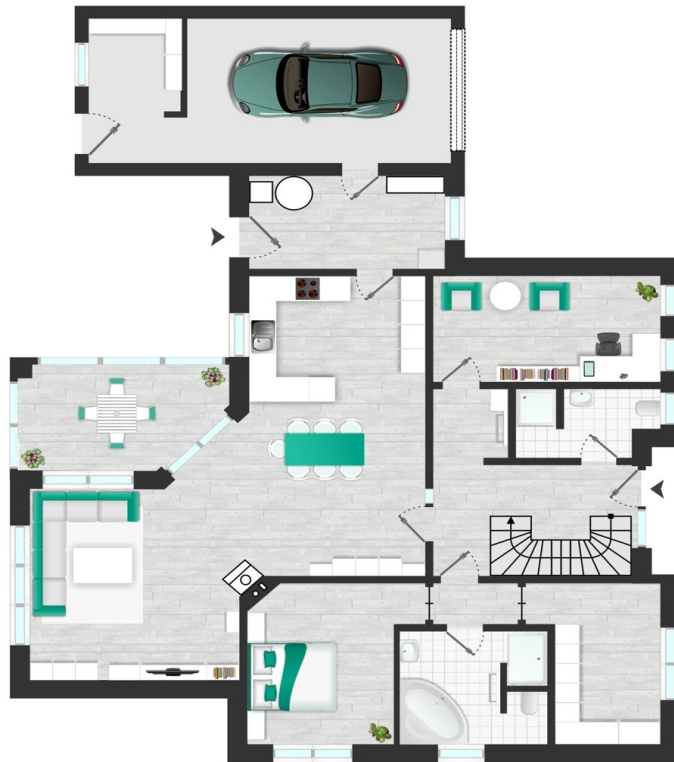


T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## Plans d'étage



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



CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## Une première impression

Dieser moderne Bungalow wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf einem ca. 609 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus Komfort und moderner Ausstattung. Der Grundriss umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Die hochwertige Einbauküche ist mit NEFF Elektrogeräten ausgestattet und bildet das Herzstück des Wohnbereichs. Die Zimmer sind flexibel als Büro, Schlaf-, Kinder- oder Ankleidezimmer zu nutzen. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit Glasschiebeelementen und einer elektrischen Beschattungsanlage. Dieser bietet zusätzlichen Wohnraum und kann flexibel genutzt werden. Eine Terrasse erweitert den Außenbereich und ermöglicht einen direkten Zugang zum Garten. Die Immobilie verfügt über zwei Tageslichtbäder: Ein Hauptbad mit Regendusche und Badewanne sowie ein Gästebad mit Regendusche. Beide Bäder sind mit modernen Armaturen ausgestattet und bieten eine hochwertige Gestaltung. Die gesamte Wohnfläche ist mit hochwertigen, großformatigen Fliesen versehen und wird durch eine effiziente Fußbodenheizung beheizt. Die Dreifachverglasung in Kombination mit elektrischen Jalousien sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und erhöht die Energieeffizienz. Zusätzlich wurde eine Solarthermie-Anlage integriert, die zur Warmwasserbereitung beiträgt. Zudem besteht im Wohnzimmer ein Anschluss für einen Ofen/ Kamin, der zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit schaffen kann. Eine Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 89 m<sup>2</sup> bietet weiteres Potenzial zur individuellen Nutzung. Die Deckenhöhe von ca. 2,60 m verleiht den Räumen ein großzügiges Raumgefühl. Außenbereich und Parkmöglichkeiten sind ebenfalls gut durchdacht. Ein elektrisches Tor führt zur gepflasterten Auffahrt sowie zur Garage, die mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet ist. Der gepflegte Garten beherbergt neben einer schönen Bepflanzung zudem ein Biohort-Gartenhaus zur zusätzlichen Aufbewahrung. Design-Milchglaselemente trennen das Grundstück stilvoll ab und sorgen für einen angenehmen Sichtschutz. Sicherheit und Komfort werden durch zahlreich installierte Insektenschutzgitter an Fenstern und Türen ergänzt. Dank moderner Technik und hochwertiger Materialien vereint diese Immobilie Wohnkomfort mit Energieeffizienz. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, gehobener Ausstattung und großzügigen Außenbereichen macht dieses Haus zu einem idealen Wohnort.

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## Détails des commodités

- Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- elektrische Jalousien
- Tageslichtbad mit Regendusche und Badewanne
- Tageslichtgästebad mit Regendusche
- Wintergarten mit Glasschiebeelementen und elektrischer Beschattungsanlage
- bodentiefe Fenster
- komplett gefliest mit großen Fliesen
- hochwertige Einbauküche mit NEFF Elektrogeräten
- zwei Kühl- und Gefrierkombinationen
- Dachgeschoss ausbaufähig (ca. 89 m<sup>2</sup>)
- elektrisches Tor zur Auffahrt
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Deckenhöhe ca. 2,60 m
- diverse Räume mit Spotlights ausgestattet
- Anschluss für Ofen im Wohnzimmer
- überwiegend Insektenschutzgitter an Türen und Fenstern
- Biohort im Garten

**CODE DU BIEN: 25388004 - 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 walddreichen 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, Spaziergehen 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: 25388004 - 49770 Herzlake**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 61.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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 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.

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

## Contact

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

Holger Klages

---

Castellstraße 6 Emsland  
E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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