

**Herzlake**

# Viel Raum zum Leben: Einfamilienhaus mit zwei möglichen Wohneinheiten

**Objektnummer: 26388026**



**KAUFPREIS: 324.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.104 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Auf einen Blick

Objektnummer	26388026	Kaufpreis	324.900 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	1993		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2015
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2032	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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](mailto:emsland@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>

Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



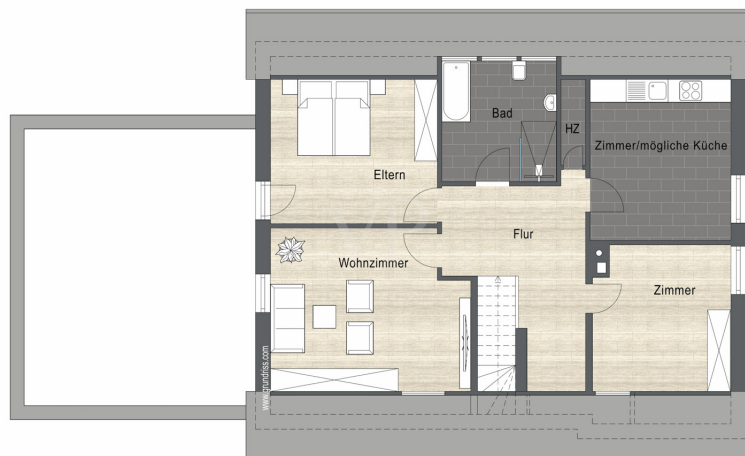
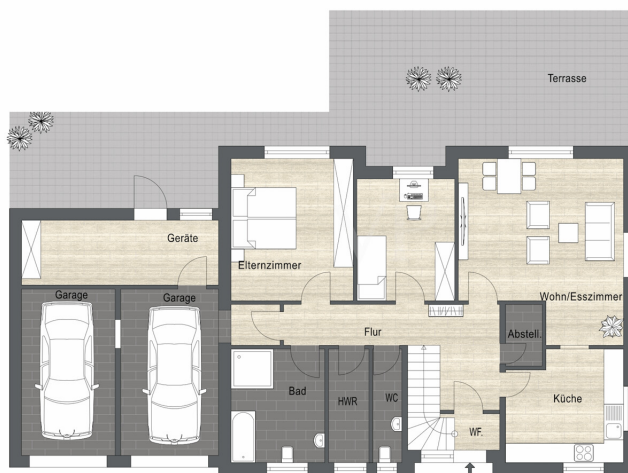
Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> viel Platz für verschiedenste Wohnbedürfnisse und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale. Das Haus wurde 1993 in solider Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 1.104 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Süd-Ost-Ausrichtung des Gartens.

Mit insgesamt sieben Zimmern, davon sechs Schlafzimmern, eignet sich die Immobilie hervorragend für große Familien oder für Bewohner, die Wert auf flexible Raumgestaltung legen. Zwei Bäder – jeweils als Tageslichtbad mit Dusche, eines im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss – ermöglichen einen komfortablen Start in den Tag und bieten genügend Platz für alle Nutzer.

Dank der Möglichkeit, zwei Wohneinheiten einzurichten, haben Sie die Option, das Objekt flexibel zu nutzen, beispielsweise für eine teilautonome Familienstruktur oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Dank der Ausrichtung in Süd-Ost-Richtung profitieren Sie von viel Tageslicht und haben einen schönen Blick auf das eigene Grundstück. Die offene Gestaltung zum Garten hin schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Anschluss für einen Kamin ist vorhanden, sodass künftige Eigentümer die Möglichkeit haben, auf Wunsch zusätzlichen Wohnkomfort durch einen Kaminofen zu schaffen.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional konzipiert und unterstützt das alltägliche Kocherlebnis. Zudem sind Küchenanschlüsse auch im Obergeschoss vorhanden. Dadurch ergibt sich – in Kombination mit den zwei vorhandenen Bädern – die Möglichkeit, das Haus als zwei Wohneinheiten zu nutzen, beispielsweise als

Mehrgenerationenhaus oder für eine separate Vermietung. Hierdurch gewinnt die Immobilie weiter an Flexibilität und eröffnet viele Nutzungsperspektiven.

Im schön gestalteten Garten finden sich zudem zahlreiche Obstbäume, eine attraktive Ergänzung für Naturliebhaber und Gartenfreunde.

Komfortabel präsentiert sich auch das großzügige Nebenraumangebot: Eine Doppelgarage mit Geräteräumen und direktem Zugang zum Haus bietet geschützten Platz für zwei Fahrzeuge und ermöglicht den bequemen Zugang – insbesondere bei jeder Witterung. Der Zugang aus der Garage ins Haus steigert die Alltagstauglichkeit und unterstreicht die moderne Planungsweise.

**Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake**

## Ausstattung und Details

- Zwei Wohneinheiten möglich
- Tageslichtbad EG mit Dusche
- Tageslichtbad OG mit Dusche
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
- Garten in Süd-Ost-Ausrichtung
- Kaminanschluss möglich
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- Küchenanschlüsse auch im OG
- Obstbäume im Garten

**Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake**

## Alles zum Standort

Herzlake im Landkreis Emsland besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und bietet mit rund 4.000 Einwohnern ein ideales Umfeld für Familien, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Wohnumfeld legen. Die Gemeinde vereint ländliche Idylle mit einer soliden Grundinfrastruktur und einer hohen Lebensqualität, die durch eine geringe Kriminalitätsrate zusätzlich unterstrichen wird. Herzlake überzeugt durch stabile Marktbedingungen und eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum, was es zu einem zukunftssicheren Standort für Familien macht, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen.

Die unmittelbare Umgebung von Herzlake bietet jungen Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld. Die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen, wie dem Schulzentrum Herzlake und der Oberschule, die beide nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt liegen, schafft kurze und sichere Wege für Kinder und Jugendliche. Kindergärten sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag entspannt und flexibel gestaltet. Für die Gesundheit der Familie sorgen Apotheken in naher Umgebung, die eine verlässliche Versorgung gewährleisten.

Freizeit und Erholung spielen in Herzlake eine zentrale Rolle: Zahlreiche Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe, schon nach zwei bis fünf Minuten zu Fuß laden sie Kinder zum Spielen und Entdecken ein. Sportliche Aktivitäten sind ebenfalls bequem erreichbar, und das Jugend- und Gemeindezentrum, nur vier Minuten zu Fuß entfernt, bietet vielfältige Möglichkeiten zur Begegnung und Freizeitgestaltung. Für entspannte Familienausflüge laden großzügige Parks in der weiteren Umgebung zum Verweilen und Naturgenuss ein.

Herzlake vereint somit auf harmonische Weise naturnahe Ruhe mit einer familienorientierten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten. Für Familien,

die ein sicheres, lebenswertes und zukunftsorientiertes Zuhause suchen, präsentiert sich dieser Standort als ein besonders wertvoller Lebensmittelpunkt, der Geborgenheit und Lebensfreude in einem ausgewogenen Maß bietet.

**Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26388026 - 49770 Herzlake**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

---

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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