

## Herzlake

# Spacious, modernized detached house with wellness area and garden in a quiet location in Herzlake

Property ID: 25388009



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 876 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25388009                              |
| Living Space         | ca. 181 m²                            |
| Rooms                | 8                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1970                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 289.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 171.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.05.2035         | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1970                      |

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



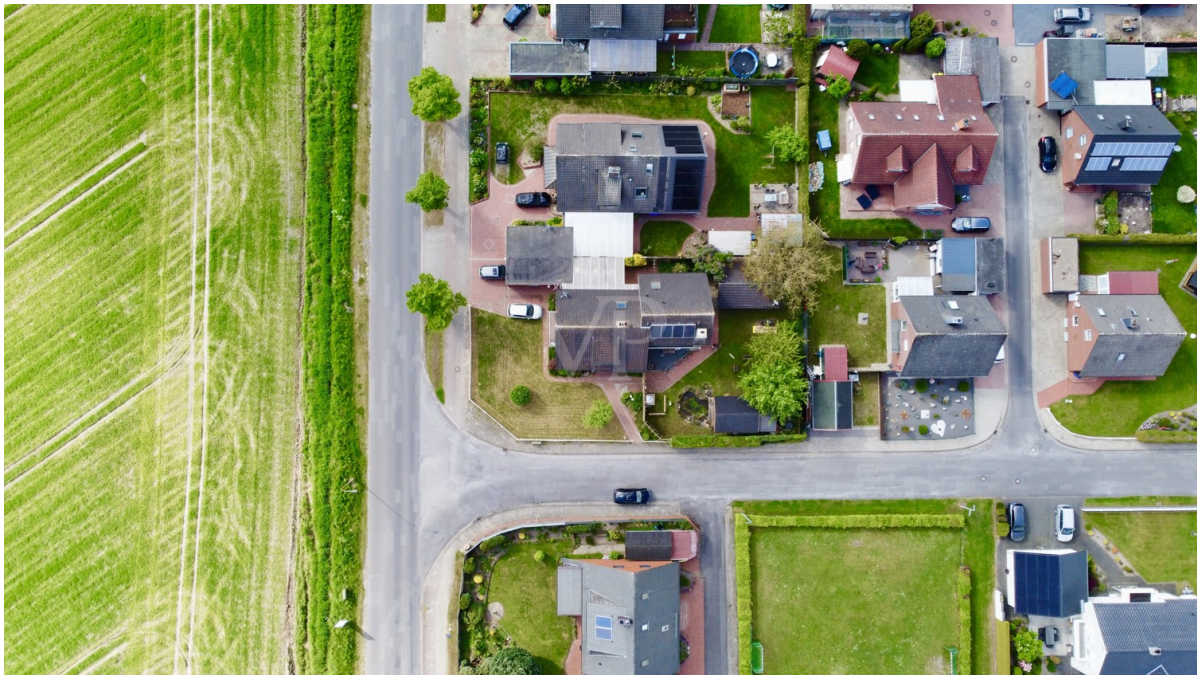
Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



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



**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>



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



**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)



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 1970 and modernized through various structural improvements, offers an attractive living area of approximately 181 m<sup>2</sup> and is situated on a generous plot of approximately 876 m<sup>2</sup>. The living space is distributed across a total of eight rooms, including four potentially spacious bedrooms. Two bathrooms with natural light ensure optimal use of space on both the ground and upper floors. The ground floor bathroom features a bathtub, while the upper floor bathroom offers both a shower and a bathtub. An extension built in 1976 and a further addition in 1996 created additional rooms, expanding the living area and allowing for versatile use. The conversion of the attic into a wellness area on the upper floor is another highlight, offering moments of relaxation with its integrated sauna. On the ground floor, you will find a dining room equipped with a traditional tiled stove, providing cozy warmth during the cooler months. Another stove, a water-bearing model, complements the living room, supplements the central heating system, and creates a pleasant living atmosphere. The combination of central heating and underfloor heating ensures a comfortable indoor climate throughout the house. The house has been continuously modernized over the years, most recently in 2019 with the installation of new windows, further optimizing energy efficiency. A solar thermal system complements the features, contributing sustainably to the house's hot water supply. The outdoor area offers not only a spacious garden with numerous landscaping possibilities but also two garden sheds. The solidly built garden shed, equipped with a stable concrete foundation and electrical connections, is ideal for use as a hobby room or workshop. The second garden shed, complete with a pond, offers additional design options and a tranquil atmosphere. A solid garage completes the property, providing ample space for a vehicle and storage for bicycles or garden equipment. A partial basement offers further storage space. Thanks to ongoing maintenance and regular modernizations, this detached house is in excellent condition and offers plenty of room for a family. The quiet yet centrally located residential area provides excellent access to local amenities and infrastructure, making everyday life easier. This detached house combines classic architectural style with modern elements, offering its residents a comfortable living experience in a welcoming atmosphere. We recommend arranging a viewing appointment as soon as possible to get a complete impression of this property and experience the rooms firsthand. The energy performance certificate is being prepared.

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## Details of amenities

- Anbau 1976
- Aufstockung Anbau 1996
- Dämmung Außenwände des Ursprungsgebäudes
- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Fenster aus 2019
- Haustür 2019
- Boden OG neu 2018
- überwiegend elektrische Jalousien
- Tageslichtbad EG mit Badewanne
- Tageslichtbad OG mit Dusche und Badewanne
- Spitzboden umgebaut zu Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Whirlpool
- Kachelofen im Esszimmer EG
- wasserführender Ofen im Wohnzimmer EG
- Marmorfußboden Wohnzimmer EG
- 2 Balkone
- massives Gartenhaus mit Betonfundament und Elektroanschlüssen (Starkstrom)
- Gartenhaus mit Teich
- Elektroanschlüsse im Garten
- massive Garage

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## All about the location

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 Lönigen 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.

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25388009 - 49770 Herzlake

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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