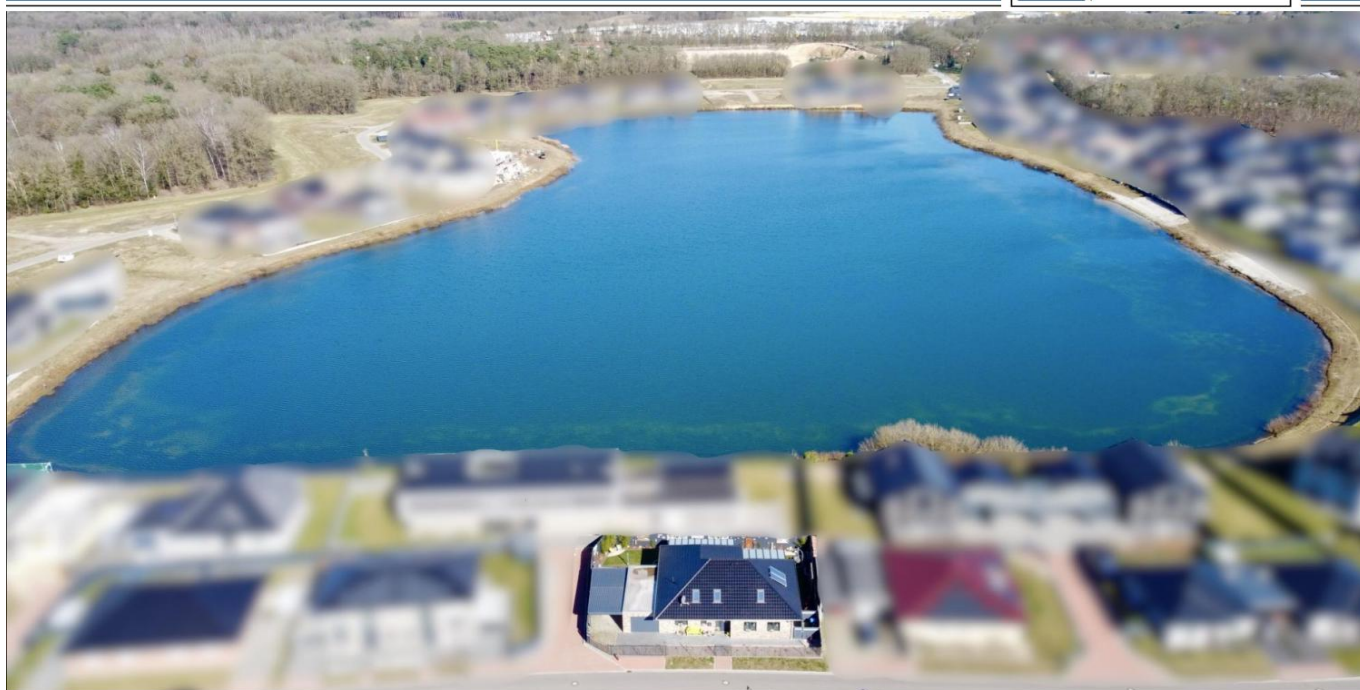


Herzlake

## Exclusive bungalow with finished upper floor by the lake in Herzlake

*Property ID: 25388007*



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 546 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25388007 - 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: 25388007 - 49770 Herzlake

## At a glance

Property ID	25388007
Living Space	ca. 215 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	56.11 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.03.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property





Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property





Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388007 - 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: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property





Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property



KI-basiertes Homestaging

Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property







**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property





Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## The property



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25388007 - 49770 Herzlake

## A first impression

For sale is a nearly new bungalow in an attractive lakeside location in Herzlake. Completed in 2021, this house offers a total living area of approximately 215 m<sup>2</sup> and sits on a plot of about 546 m<sup>2</sup>. The property boasts high-end features and modern construction. The bungalow has a total of seven rooms, including five spacious bedrooms, one with a separate dressing area. The layout has been designed for functional use, offering a comfortable home for both families and couples. The fully finished upper floor, with approximately 90 m<sup>2</sup> of living space, is particularly noteworthy. It offers four rooms, a kitchen and dining area, and a bathroom with a walk-in rain shower. This part of the property is ideal for guests or family members. The ground-floor kitchen is equipped with high-quality Nolte appliances and leaves nothing to be desired. The ground-floor bathroom also features a walk-in rain shower. The house boasts comfortable and modern features, including lockable, triple-glazed windows fitted with insect screens. An integrated solar thermal system enhances the house's sustainability. Covered terraces equipped with radiant heaters extend the outdoor season, while a solid fence ensures ample privacy. The property includes a carport with an integrated storage room and a garage with an electric door. A further financial advantage is the transferable mortgage of €150,000 at an attractive interest rate of 1%. This mortgage can be assumed under certain conditions, offering a significant financial benefit. This property is ideal for those seeking a tranquil lakeside setting without sacrificing the comforts of modern construction and amenities. The combination of high-quality features, a well-designed floor plan, and a convenient location makes this bungalow an attractive choice for future owners.



Property ID: 25388007 - 49770 Herzlake

## Details of amenities

- ausgebauten Dachgeschoss, 4 Zimmer, ca. 90 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Solarthermie
- Raumhöhe im EG ca. 2,60 m
- überdachte Terrasse mit Wärmestrahlern
- mehrfach ausziehbarer Windschutz für die Terrassen
- pflegeleichter Vinylboden
- Spanndecke im Wohn-/ Esszimmer und Küche
- Grundstück komplett abschließbar
- blickdichter Zaun als Sichtschutz
- abschließbare Fenster
- Insektenschutzgitter vor den Fenstern
- EG Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche
- OG Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche
- Toilette mit Bidet
- Nolte Einbauküche mit NEFF und Miele Markengeräten im EG
- Einbauküche im OG
- Carport mit Geräteraum
- Garage
- elektrisches Garagentor
- Grundstück komplett umzäunt - praktisch für Tierhalter
- pflegeleichte Gartengestaltung mit Kräuterbeet
- Wohnen am See
- Außenwasseranschluss für Gartenbewässerung
- 150.000 €-Hypothek mit 1% Zinsen ist übernehmbar

Property ID: 25388007 - 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: 25388007 - 49770 Herzlake

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 56.11 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 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: 25388007 - 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)