

Herzlake

Wohn- und Geschäftshaus mit etabliertem Gastronomiebereich, Wohneinheit und Erweiterungspotenzial

Property ID: 25388030



PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 487 m²

Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

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

Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

At a glance

Property ID	25388030
Living Space	ca. 102 m²
Rooms	7
Year of construction	1938
Type of parking	5 x Outdoor parking space

Purchase Price	429.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 421 m²
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 150 m²

Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	14.01.2036	Final Energy Demand	182.20 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property



Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property



Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property



Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property



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>



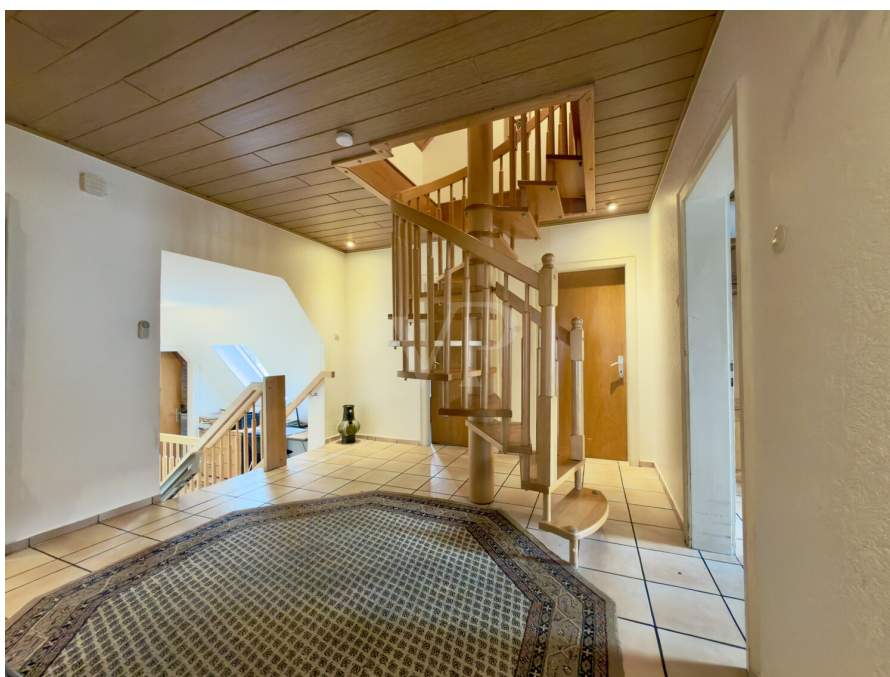
Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property



Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake


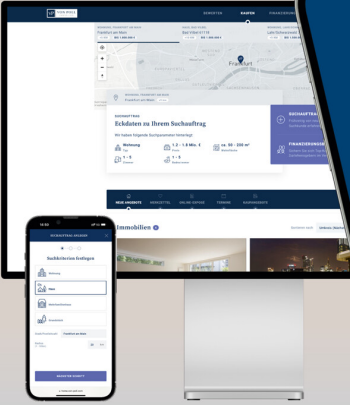
The property



Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property



Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property



Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

The property



Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

A first impression

In zentraler Lage eines gewachsenen Wohn- und Geschäftsumfelds bietet dieses modernisierte Gebäude von 1938 eine attraktive Kombination aus Gastronomie und Wohnen. Das Objekt wurde sowohl 1966 als auch 1998 umfangreich aufgestockt und ausgebaut, sodass heute eine vielfältige Nutzung auf etwa 102 m² Wohnfläche, zzgl. ca. 47 m² ausgebautem Dachgeschoss, sowie insgesamt ca. 487 m² Grundstücksfläche möglich ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Restaurant mit 50 Sitzplätzen, das Gästen einen angenehmen Aufenthalt im Innen- und bei gutem Wetter auch im Außenbereich ermöglicht. Eine moderne Großküche aus dem Jahr 2003, u.a. ausgestattet mit zwei Kühlkammern, einer Tiefkühlkammer und weiteren funktionalen Details, bildet das Herzstück des Gastronomiebetriebs.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich eine separate Kantine mit eigenem Eingang, die ursprünglich als Wohneinheit mit ca. 100 m² Wohnfläche konzipiert und genutzt wurde und sich heute vielfältig nutzen lässt – etwa für Mitarbeiter, Veranstaltungen oder ergänzende gastronomische Angebote. Eine Nutzung als Wohnung ist mit einfachen Mitteln wieder möglich. Besonders hervorzuheben ist das neuwertige Dach der Kantine, das 2011 vollständig saniert wurde.

Das Obergeschoss des Hauses beherbergt eine abgeschlossene Wohneinheit, die sowohl selbst genutzt als auch vermietet werden kann. Die Wohnung bietet sieben Zimmer, die flexibel als Büro, Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden können, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Das ausgebauten Dachgeschoss, das die Wohnung 1998 um ca. 47 m² erweiterte, bietet zusätzliche Schlafzimmer und Zugang zu einem Balkon.

Im Rahmen umfassender Modernisierungen wurde das Gebäude energetisch optimiert: Die Fassade ist seit 1981 gedämmt, ebenso das Dach. Die Fenster im Erdgeschoss stammen aus dem Jahr 2003, im Obergeschoss aus 1981 und 1998. Das Herzstück der Haustechnik ist die Gas-Brennwerttherme, deren Brenner erst 2024 erneuert wurde. Zusätzlich sorgt eine im Jahr 2022 installierte Photovoltaikanlage mit 20 kW Leistung für eine effiziente und nachhaltige Stromversorgung. Eine Wallbox für E-Fahrzeuge ist ebenfalls vorhanden und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Immobilie.

Für Gäste, Bewohner oder Mitarbeitende stehen insgesamt fünf Stellplätze auf dem

Grundstück zur Verfügung, was die Alltagstauglichkeit zusätzlich unterstreicht. Weitere öffentliche Stellplätze finden Sie direkt vor der Tür.

Das Grundstück bietet neben einer guten Zugänglichkeit auch praktische Außenflächen. Die Aufteilung in die Bereiche Gastronomie und Wohnen ist klar und funktional gelöst. Das Objekt ist sorgfältig gepflegt und bietet durch seine Kombination aus modernen Ausstattungen, gewachsenen Strukturen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten gute Voraussetzungen für unterschiedlichste Betreiberkonzepte – sei es Selbstnutzung, Vermietung oder eine Kombination aus beidem.

Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

Details of amenities

- Restaurant im EG
- separate Kantine im EG (war ehemals eine Wohnung) (ca. 100 m²)
- Wohnung im OG
- ausgebaut DG (ca. 47 m²) mit Schlafzimmern und Balkon
- Lagerfläche zwischen Kantine und Restaurant (ca. 50 m²)
- aufgestockt 1966 (ca. 102 m²) und 1998 (ca. 47 m²)
- Gas-Brennwerttherme Brenner neu in 2024
- PV Anlage 20 kW 2022
- Wallbox
- Dach gedämmt
- Mauerwerk gedämmt 1981
- Fenster EG neu in 2003
- Fenster Wohnung neu in 1981
- Restaurant mit 50 Sitzplätzen im Innen- und Außenbereich
- Großküche 2003 neu
- 2 Kühlkammern mit Wärmetauschern
- 1 Tiefkühlkammer
- Lagerraum
- Dach der Kantine neu in 2011
- 5 Stellplätze
- viele Kunden und Gäste aus ortsansässigen großen Unternehmen

Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

All about the location

Herzlake bietet hervorragende Rahmenbedingungen für eine gemischt genutzte Immobilie. Die zentrale Lage innerhalb der Samtgemeinde sorgt für eine verlässliche Frequenz durch Anwohner, Pendler und Besucher. Die Nähe zur B213 schafft zusätzliche Reichweite und verbindet den Ort optimal mit Haselünne, Lönningen und Meppen. Das lebendige Ortsbild mit Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und einem aktiven Vereinsleben stärkt die Attraktivität des Standorts nachhaltig und sorgt für eine stetige Nachfrage nach gastronomischen Angeboten.

Gleichzeitig überzeugt Herzlake durch seine hohe Wohnqualität. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs bieten komfortable Lebensbedingungen. Die gute Erreichbarkeit, das ruhige Umfeld und das ausgeprägte Gemeinschaftsgefühl der Region machen den Standort sowohl für Betreiber als auch für Bewohner besonders interessant.

Insgesamt entsteht eine ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Attraktivität und hoher Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Nutzung.

Property ID: 25388030 - 49770 Herzlake

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.1.2036.
Endenergiebedarf beträgt 182.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
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: 25388030 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com