

Herzlake

Amplia casa unifamiliar modernizada con zona de bienestar y jardín en una zona tranquila en Herzlake.

Número de propiedad: 25388009



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 181 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m²

Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

De un vistazo

Número de propiedad	25388009
Superficie habitable	ca. 181 m²
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	289.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	171.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.05.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1970

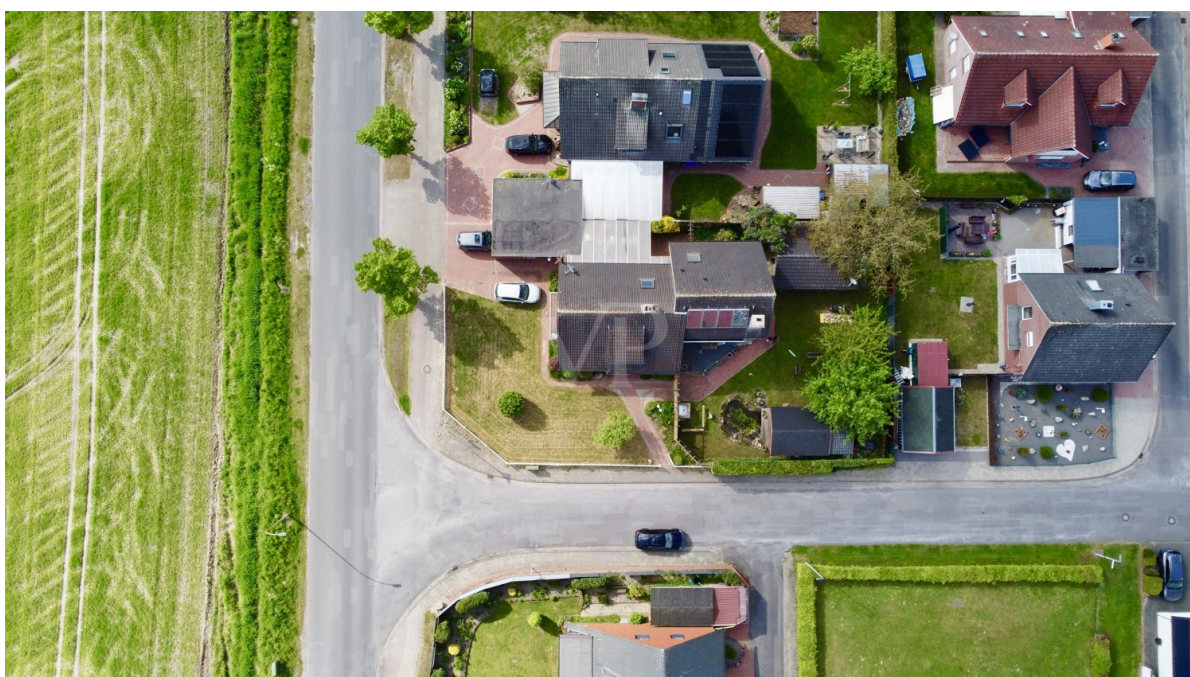
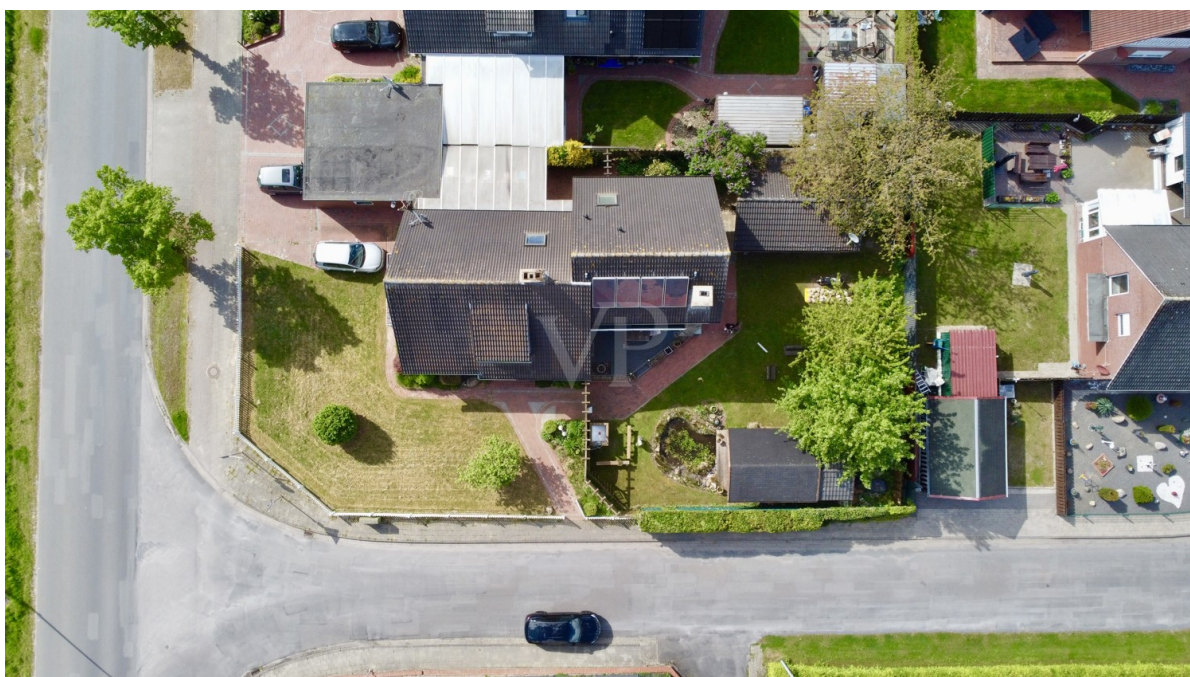
Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



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

<https://vonpoll.io/bewerten>



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien conservada y construida en 1970 y modernizada mediante diversas mejoras estructurales, ofrece una atractiva superficie habitable de aproximadamente 181 m² y se ubica en una amplia parcela de aproximadamente 876 m². La superficie habitable se distribuye en un total de ocho estancias, incluyendo cuatro dormitorios con potencial de ser espaciosos. Dos baños con luz natural garantizan un aprovechamiento óptimo del espacio, tanto en la planta baja como en la superior. El baño de la planta baja cuenta con bañera, mientras que el de la planta superior ofrece ducha y bañera. Una ampliación construida en 1976 y otra en 1996 crearon habitaciones adicionales, ampliando la superficie habitable y permitiendo un uso versátil. La conversión del ático en una zona de bienestar en la planta superior es otro punto a destacar, ofreciendo momentos de relajación con su sauna integrada. En la planta baja, encontrará un comedor equipado con una estufa de azulejos tradicional, que proporciona un calor acogedor durante los meses más fríos. Otra estufa, de tipo hidráulico, complementa el salón, complementa el sistema de calefacción central y crea un ambiente agradable. La combinación de calefacción central y suelo radiante garantiza un clima interior confortable en toda la casa. La casa se ha modernizado continuamente a lo largo de los años, la más reciente en 2019 con la instalación de nuevas ventanas, optimizando aún más la eficiencia energética. Un sistema solar térmico complementa las características, contribuyendo de forma sostenible al suministro de agua caliente de la casa. La zona exterior ofrece no solo un amplio jardín con numerosas posibilidades de paisajismo, sino también dos casetas de jardín. La caseta de jardín de construcción sólida, equipada con una base de hormigón estable y conexiones eléctricas, es ideal para usarla como sala de ocio o taller. La segunda caseta de jardín, con estanque, ofrece opciones de diseño adicionales y un ambiente tranquilo. Un garaje sólido completa la propiedad, ofreciendo amplio espacio para un vehículo y espacio para guardar bicicletas o herramientas de jardinería. Un sótano parcial ofrece más espacio de almacenamiento. Gracias al mantenimiento continuo y las modernizaciones periódicas, esta casa unifamiliar se encuentra en excelentes condiciones y ofrece amplio espacio para una familia. La tranquila y céntrica zona residencial ofrece un excelente acceso a los servicios e infraestructuras locales, lo que facilita la vida diaria. Esta casa unifamiliar combina un estilo arquitectónico clásico con elementos modernos, ofreciendo a sus residentes una experiencia de vida cómoda en un ambiente acogedor. Recomendamos concertar una visita cuanto antes para obtener una visión completa de la propiedad y conocer las estancias de primera mano. El certificado de eficiencia energética está en trámite.

Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25388009 - 49770 Herzlake

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com