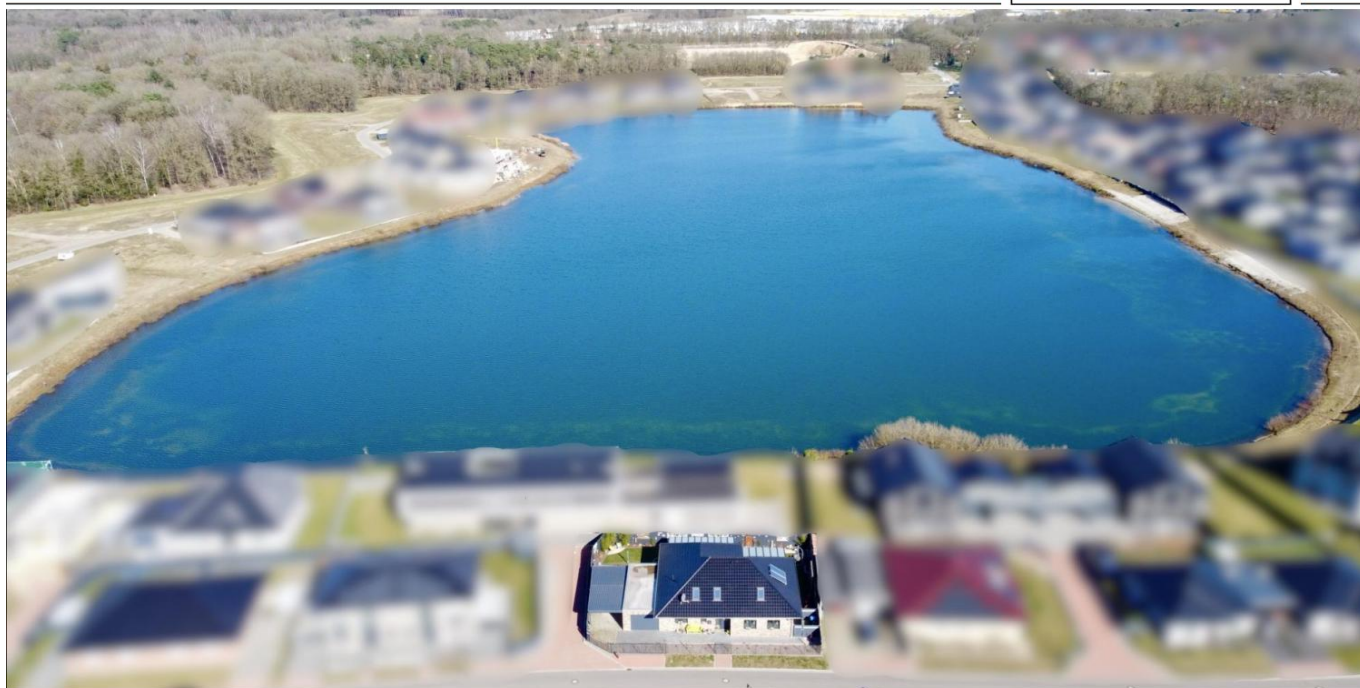


Herzlake

Exclusivo bungalow con planta superior terminada junto al lago en Herzlake

Número de propiedad: 25388007



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 546 m²

Número de propiedad: 25388007 - 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: 25388007 - 49770 Herzlake

De un vistazo

Número de propiedad	25388007
Superficie habitable	ca. 215 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	56.11 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	18.03.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 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



<https://vonpoll.io/bewerten>

T.: 0591 - 13 05 92 21 | emsland@von-poll.com



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



KI-basiertes Homestaging

Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

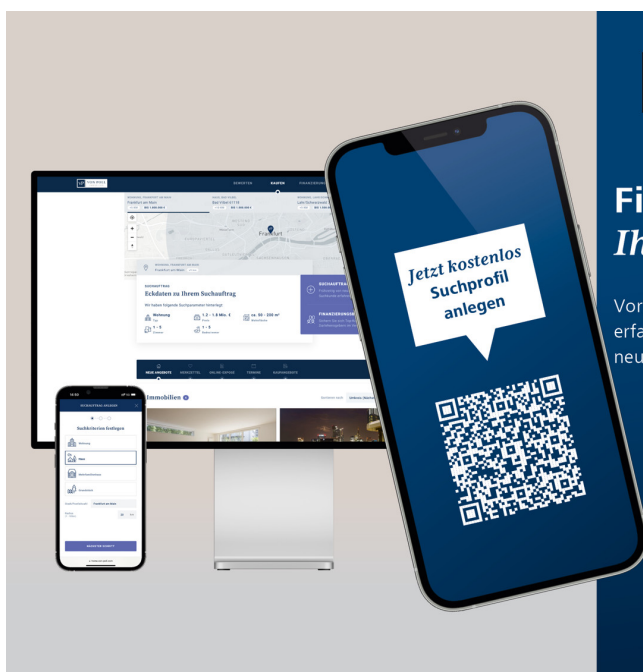
La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

La propiedad



Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25388007 - 49770 Herzlake

Una primera impresión

Se vende un bungalow prácticamente nuevo en una atractiva ubicación junto al lago en Herzlake. Finalizada en 2021, esta casa ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 215 m² y se asienta sobre una parcela de unos 546 m². La propiedad cuenta con acabados de alta gama y una construcción moderna. El bungalow cuenta con un total de siete habitaciones, incluyendo cinco amplios dormitorios, uno de ellos con vestidor independiente. La distribución ha sido diseñada para un uso funcional, ofreciendo un hogar confortable tanto para familias como para parejas. La planta superior, totalmente terminada, con aproximadamente 90 m² de superficie habitable, es especialmente destacable. Ofrece cuatro habitaciones, cocina-comedor y un baño con ducha de efecto lluvia a ras de suelo. Esta parte de la propiedad es ideal para invitados o familiares. La cocina de la planta baja está equipada con electrodomésticos Nolte de alta calidad y satisface todas las necesidades. El baño de la planta baja también cuenta con ducha de efecto lluvia a ras de suelo. La casa cuenta con características cómodas y modernas, incluyendo ventanas de triple acristalamiento con cerradura y mosquiteras. Un sistema solar térmico integrado mejora la sostenibilidad de la casa. Las terrazas cubiertas, equipadas con calefacción radiante, prolongan la temporada al aire libre, mientras que una valla sólida garantiza una gran privacidad. La propiedad incluye una cochera con trastero integrado y un garaje con puerta eléctrica. Otra ventaja financiera es la hipoteca transferible de 150.000 € con un atractivo tipo de interés del 1 %. Esta hipoteca, que se puede asumir bajo ciertas condiciones, ofrece una importante ventaja financiera. Esta propiedad es ideal para quienes buscan un entorno tranquilo junto al lago sin renunciar a las comodidades de la construcción moderna. La combinación de características de alta calidad, una distribución bien diseñada y una ubicación conveniente hacen de este bungalow una opción atractiva para futuros propietarios.

Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

Detalles de los servicios

- ausgebauten Dachgeschoss, 4 Zimmer, ca. 90 m²
- 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

Número de propiedad: 25388007 - 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 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.

Número de propiedad: 25388007 - 49770 Herzlake

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 56.11 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25388007 - 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