

Herzlake

## Bungalow exclusif avec étage supérieur aménagé au bord du lac à Herzlake

**CODE DU BIEN: 25388007**



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

**PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 546 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25388007	Prix d'achat	649.000 EUR
Surface habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	Toit en pavillon	État de la propriété	Excellent Etat
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	2021		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	56.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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](mailto:emsland@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

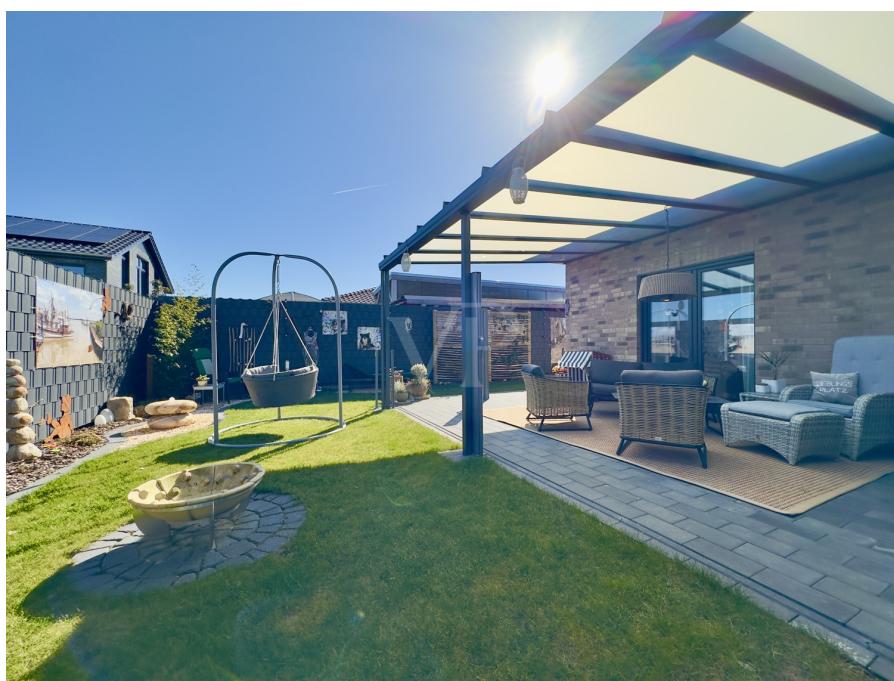
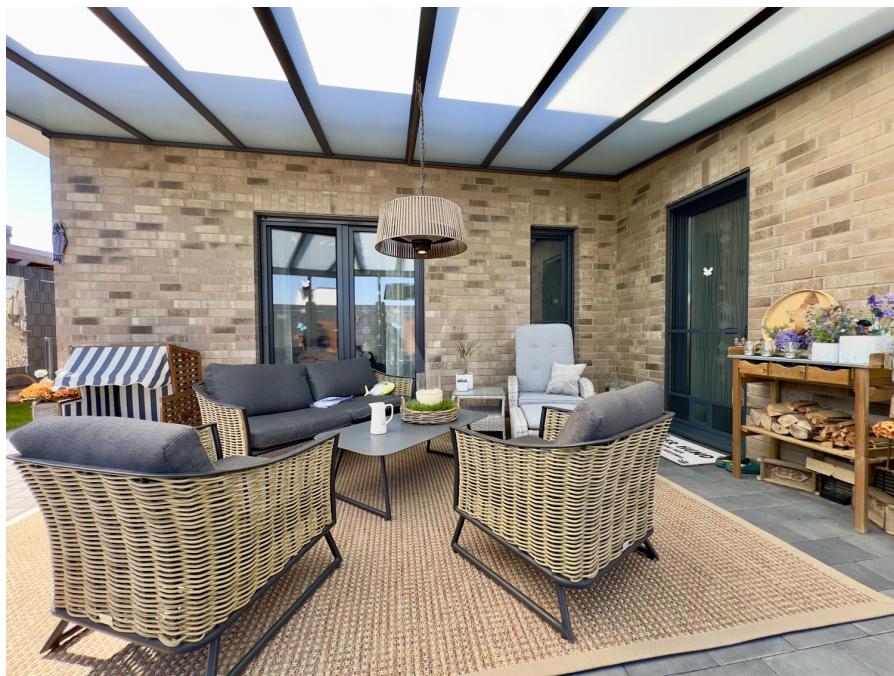
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

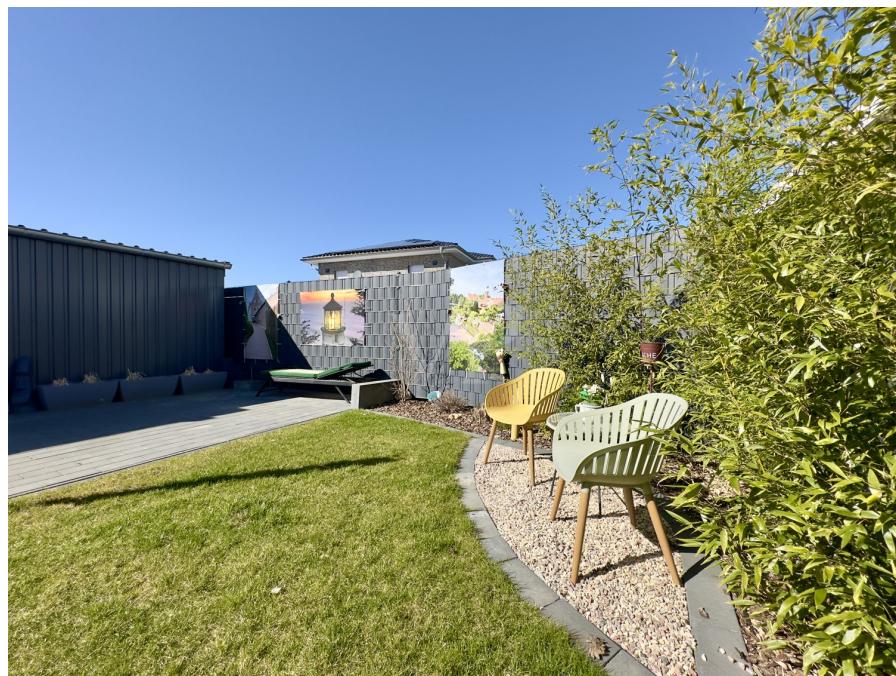
CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake**

## Une première impression

À vendre : un bungalow quasi neuf, idéalement situé au bord du lac à Herzlake. Construit en 2021, ce bungalow offre une surface habitable d'environ 215 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 546 m<sup>2</sup>. La propriété bénéficie de prestations haut de gamme et d'une construction moderne. Le bungalow comprend sept pièces, dont cinq chambres spacieuses, l'une d'elles disposant d'un dressing. Son agencement a été pensé pour un usage fonctionnel, offrant un confort optimal aux familles comme aux couples. L'étage, entièrement aménagé et d'une surface habitable d'environ 90 m<sup>2</sup>, est particulièrement remarquable. Il comprend quatre pièces, une cuisine avec coin repas et une salle de bains avec douche à l'italienne. Cet espace est idéal pour accueillir des invités ou des membres de la famille. La cuisine du rez-de-chaussée est équipée d'appareils Nolte de haute qualité et offre tout le confort nécessaire. La salle de bains du rez-de-chaussée dispose également d'une douche à l'italienne. La maison bénéficie d'équipements modernes et confortables, notamment des fenêtres à triple vitrage verrouillables avec moustiquaires. Un système solaire thermique intégré renforce la performance énergétique de la maison. Des terrasses couvertes, équipées de radiateurs, permettent de profiter plus longtemps des espaces extérieurs, tandis qu'une clôture robuste garantit une intimité optimale. La propriété comprend un abri voiture avec un espace de rangement intégré et un garage avec porte électrique. Un autre atout financier réside dans le prêt hypothécaire transférable de 150 000 € à un taux d'intérêt attractif de 1 %. Ce prêt peut être repris sous certaines conditions, offrant ainsi un avantage financier considérable. Cette propriété est idéale pour ceux qui recherchent un cadre paisible au bord d'un lac sans renoncer au confort et aux équipements modernes. L'alliance de prestations haut de gamme, d'un agencement bien pensé et d'un emplacement privilégié fait de ce bungalow un choix de prédilection pour ses futurs propriétaires.

CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake

## Détails des commodités

- ausgebautes Dachgeschoss, 4 Zimmer, ca. 90 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Solarthermie
- Raumhöhe im EG ca. 2,60 m
- überdachte Terrasse mit Wärmestrahlnern
- mehrfach ausziehbarer Windschutz für die Terrassen
- pflegeleichter Vinylboden
- Spanndecke im Wohn-/ Esszimmer und Küche
- Grundstück komplett abschließbar
- blickdichter Zaun als Sichtschutz
- abschließbare Fenster
- Insektschutzgitter 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

**CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake**

## Tout sur l'emplacement

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 waldreichen 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 Lünen 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, Spazierengehen 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.

**CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25388007 - 49770 Herzlake**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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