

Herzlake

Stilvoll wohnen mit Freiraum – exklusives Einfamilienhaus mit Studio und dem besonderem Wohngefühl

CODE DU BIEN: 26388012



PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 743 m²

CODE DU BIEN: 26388012 - 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: 26388012 - 49770 Herzlake

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26388012	Prix d'achat	569.000 EUR
Surface habitable	ca. 212 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 32 m ²
Année de construction	2018	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	89.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.03.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



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 | emslan@von-poll.com <https://vonpoll.io/bewerten>



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

Jetzt kostenlos
Suchprofil
anlegen



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

Plans d'étage



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: 26388012 - 49770 Herzlake

Une première impression

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf überzeugende Weise. Die im Jahr 2018 auf einem ca. 743 m² großen Grundstück fertiggestellte Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 212 m² bietet sie ein großzügiges Raumangebot für unterschiedlichste Lebensmodelle und Ansprüche.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit seiner Großzügigkeit, Helligkeit und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ein Kaminofen schafft zusätzlich ein behagliches Ambiente und verleiht dem Raum besondere Wohnqualität. Von hier aus sowie vom Schlafzimmer besteht direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten, sodass ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Im Erdgeschoss stehen darüber hinaus zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das stilvolle Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche fügt sich nahtlos in das moderne Gesamtkonzept des Hauses ein und bietet hohen Komfort im Alltag.

Ein besonderer Mehrwert zeigt sich im im Jahr 2024 ausgebauten Dachgeschoss. Dieser beeindruckt durch seine offene Gestaltung und die bis in den Giebel geführte Deckenhöhe, die ein besonders großzügiges und luftiges Raumgefühl schafft. Derzeit als Studio beziehungsweise Atelier genutzt, eignet sich diese Ebene ideal als Arbeits-, Hobby- oder Kreativbereich. Besonders attraktiv ist, dass im Dachgeschoss bereits sämtliche Anschlüsse vorhanden sind. Somit besteht die Möglichkeit, diesen Bereich bei Bedarf zu zusätzlichen Zimmern, einem Bad oder sogar zu einem eigenständigen Wohnkonzept weiter auszubauen. Diese Flexibilität

eröffnet langfristig interessante Perspektiven und macht die Immobilie auch in Zukunft besonders anpassungsfähig.

Eine elegante Treppe aus Kernesche verbindet die Ebenen des Hauses und setzt einen weiteren hochwertigen Akzent im Innenbereich.

Die Ausstattung des Hauses unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und ein komfortables Wohngefühl. Dreifach verglaste Fenster schaffen helle, freundliche Räume, unterstützen die Energieeffizienz und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Elektrische Jalousien sowie Plissees an sämtlichen Fenstern ergänzen den Wohnkomfort in funktionaler und stilvoller Weise.

Auch die Einbauküche erfüllt hohe Ansprüche: Die hochwertige Becker-Küche ist mit Markengeräten von Blaupunkt ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für komfortables Kochen und gesellige Stunden im Familien- und Freundeskreis.

Darüber hinaus wurde auf ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Wohnkomfort geachtet. Extra breite Türen und die stufenlose Gestaltung der Räumlichkeiten ermöglichen barrierearmes Wohnen und schaffen Bewegungsfreiheit in jeder Lebensphase.

Der Außenbereich ergänzt das attraktive Gesamtbild auf ideale Weise. Die teils überdachte Terrasse lädt bei nahezu jeder Witterung zum Verweilen ein, während der Garten in Süd-West-Ausrichtung viel Raum für Erholung, Genuss und individuelle Gestaltung bietet. Ob entspannte Sonnenstunden, gesellige Abende oder persönliche Gartenideen – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Sektionaltor, ein praktisches Gerätehaus sowie eine stilvolle Außenbeleuchtung mit energiesparenden LED-Spots im Dachüberstand.

CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

Détails des commodités

- Ausbau des DG zu einem Studio/ Atelier (2024)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- elektrische Jalousien
- Kaminofen
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- barrierefreies Wohnen
- extra breite Türen
- Treppe aus Kernesche
- Plissees an allen Fenstern
- Becker Einbauküche mit Blaupunkt Markengeräten
- geflieste Garage mit elektrischem Sektionaltor und Geräteraum
- teilüberdachte Terrasse
- Gerätehaus im Garten
- LED-Spots im Dachüberstand am Haus

CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

Tout sur l'emplacement

Herzlake im Emsland besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine ausgewogene demografische Struktur, die ein harmonisches Miteinander verschiedener Generationen ermöglicht. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur, die auf die Bedürfnisse einer entspannten Lebensweise ausgerichtet ist, und schafft damit eine ideale Grundlage für ein komfortables und sicheres Zuhause im Grünen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über regionale Straßen, die eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen gewährleisten, während die überschaubare Bevölkerungsdichte für eine angenehme Ruhe und Gelassenheit sorgt.

In Herzlake finden Sie ein besonders wohltuendes Umfeld, das von Geborgenheit und einer gepflegten Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die überschaubare Größe der Stadt schaffen eine vertraute Atmosphäre, in der sich Lebensqualität und Sicherheit auf natürliche Weise verbinden. Die ländliche Idylle lädt zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein, während gleichzeitig alle wesentlichen Versorgungsangebote gut erreichbar bleiben.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich insbesondere in den Bereichen Gesundheit und Nahversorgung: Apotheken wie die Apotheke im MedHaus und die Hanse Apotheke sind zu Fuß erreichbar, was im Alltag für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit sorgt. Auch Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden, sodass eine umfassende medizinische Betreuung gewährleistet ist. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Netto Marken-Discount, Aldi und Edeka zur Verfügung, was den Einkauf bequem und stressfrei gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Herzlake gegeben, was Mobilität und Flexibilität auch ohne eigenes

Fahrzeug ermöglicht.

Freizeitangebote in Herzlake runden das attraktive Gesamtbild ab: Zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe laden zu Bewegung und geselligem Beisammensein ein, während das Jugend- und Gemeindezentrum mit seinen vielfältigen Aktivitäten auch für kulturelle und soziale Begegnungen sorgt. Die umliegenden Parks bieten zudem erholsame Rückzugsorte inmitten der Natur.

CODE DU BIEN: 26388012 - 49770 Herzlake

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 26388012 - 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

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

www.von-poll.com