

Herzlake

Viel Raum zum Leben: Einfamilienhaus mit zwei möglichen Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 26388026



PRIX D'ACHAT: 324.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.104 m²

CODE DU BIEN: 26388026 - 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: 26388026 - 49770 Herzlake

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26388026
Surface habitable	ca. 154 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	324.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	108.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



**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

<https://vonpoll.io/bewerten>

CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



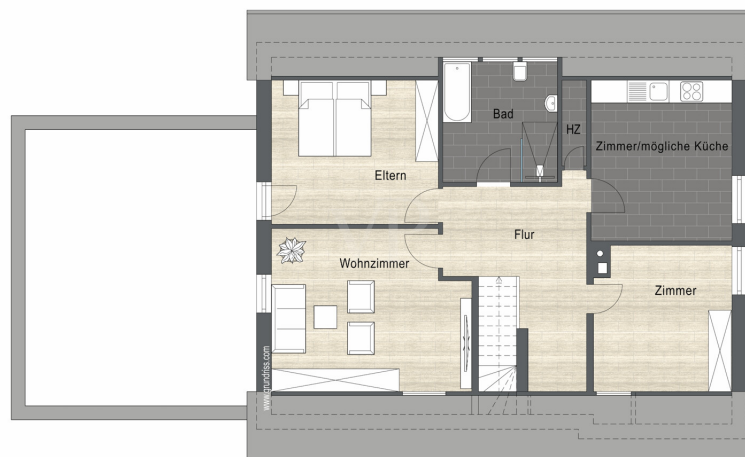
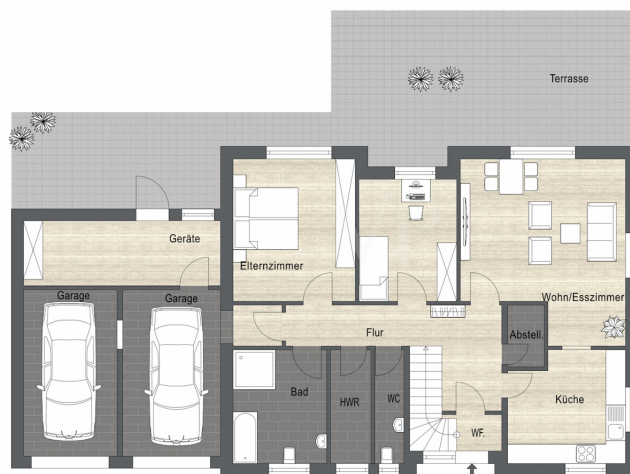
CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

La propriété



CODE DU BIEN: 26388026 - 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: 26388026 - 49770 Herzlake

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 154 m² viel Platz für verschiedenste Wohnbedürfnisse und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale. Das Haus wurde 1993 in solider Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 1.104 m² großen Grundstück mit Süd-Ost-Ausrichtung des Gartens.

Mit insgesamt sieben Zimmern, davon sechs Schlafzimmern, eignet sich die Immobilie hervorragend für große Familien oder für Bewohner, die Wert auf flexible Raumgestaltung legen. Zwei Bäder – jeweils als Tageslichtbad mit Dusche, eines im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss – ermöglichen einen komfortablen Start in den Tag und bieten genügend Platz für alle Nutzer.

Dank der Möglichkeit, zwei Wohneinheiten einzurichten, haben Sie die Option, das Objekt flexibel zu nutzen, beispielsweise für eine teilautonome Familienstruktur oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Dank der Ausrichtung in Süd-Ost-Richtung profitieren Sie von viel Tageslicht und haben einen schönen Blick auf das eigene Grundstück. Die offene Gestaltung zum Garten hin schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Anschluss für einen Kamin ist vorhanden, sodass künftige Eigentümer die Möglichkeit haben, auf Wunsch zusätzlichen Wohnkomfort durch einen Kaminofen zu schaffen.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional konzipiert und unterstützt das alltägliche Kocherlebnis. Zudem sind Küchenanschlüsse auch im Obergeschoss vorhanden. Dadurch ergibt sich – in Kombination mit den zwei vorhandenen Bädern – die Möglichkeit, das Haus als zwei Wohneinheiten zu nutzen, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder für eine separate Vermietung. Hierdurch gewinnt die Immobilie weiter an Flexibilität und eröffnet viele Nutzungsperspektiven.

Im schön gestalteten Garten finden sich zudem zahlreiche Obstbäume, eine attraktive Ergänzung für Naturliebhaber und Gartenfreunde.

Komfortabel präsentiert sich auch das großzügige Nebenraumangebot: Eine Doppelgarage mit Geräteräumen und direktem Zugang zum Haus bietet geschützten Platz für zwei Fahrzeuge und ermöglicht den bequemen Zugang – insbesondere bei jeder Witterung. Der Zugang aus der Garage ins Haus steigert die Alltagstauglichkeit und unterstreicht die moderne Planungsweise.

CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

Détails des commodités

- **Zwei Wohneinheiten möglich**
- **Tageslichtbad EG mit Dusche**
- **Tageslichtbad OG mit Dusche**
- **Einbauküche**
- **Wohnzimmer mit Zugang zum Garten**
- **Garten in Süd-Ost-Ausrichtung**
- **Kaminanschluss möglich**
- **Doppelgarage mit Zugang zum Haus**
- **Küchenanschlüsse auch im OG**
- **Obstbäume im Garten**

CODE DU BIEN: 26388026 - 49770 Herzlake

Tout sur l'emplacement

Herzlake im Landkreis Emsland besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und bietet mit rund 4.000 Einwohnern ein ideales Umfeld für Familien, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Wohnumfeld legen. Die Gemeinde vereint ländliche Idylle mit einer soliden Grundinfrastruktur und einer hohen Lebensqualität, die durch eine geringe Kriminalitätsrate zusätzlich unterstrichen wird. Herzlake überzeugt durch stabile Marktbedingungen und eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum, was es zu einem zukunftssicheren Standort für Familien macht, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen.

Die unmittelbare Umgebung von Herzlake bietet jungen Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld. Die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen, wie dem Schulzentrum Herzlake und der Oberschule, die beide nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt liegen, schafft kurze und sichere Wege für Kinder und Jugendliche. Kindergärten sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag entspannt und flexibel gestaltet. Für die Gesundheit der Familie sorgen Apotheken in naher Umgebung, die eine verlässliche Versorgung gewährleisten.

Freizeit und Erholung spielen in Herzlake eine zentrale Rolle: Zahlreiche Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe, schon nach zwei bis fünf Minuten zu Fuß laden sie Kinder zum Spielen und Entdecken ein. Sportliche Aktivitäten sind ebenfalls bequem erreichbar, und das Jugend- und Gemeindezentrum, nur vier Minuten zu Fuß entfernt, bietet vielfältige Möglichkeiten zur Begegnung und Freizeitgestaltung. Für entspannte Familienausflüge laden großzügige Parks in der weiteren Umgebung zum Verweilen und Naturgenuss ein.

Herzlake vereint somit auf harmonische Weise naturnahe Ruhe mit einer familienorientierten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten. Für Familien, die ein sicheres, lebenswertes und zukunftsorientiertes Zuhause suchen, präsentiert sich dieser Standort als ein besonders wertvoller Lebensmittelpunkt, der Geborgenheit und Lebensfreude in einem ausgewogenen Maß bietet.

CODE DU BIEN: 26388026 - 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 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: 26388026 - 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