

Herzlake

Tágas, modernizált családi ház wellness-részleggel és kerttel, csendes helyen Herzlakében

VP azonosító: 25388009

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 181 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 876 m²

VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Áttekintés

VP azonosító	25388009
Hasznos lakótér	ca. 181 m ²
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	289.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

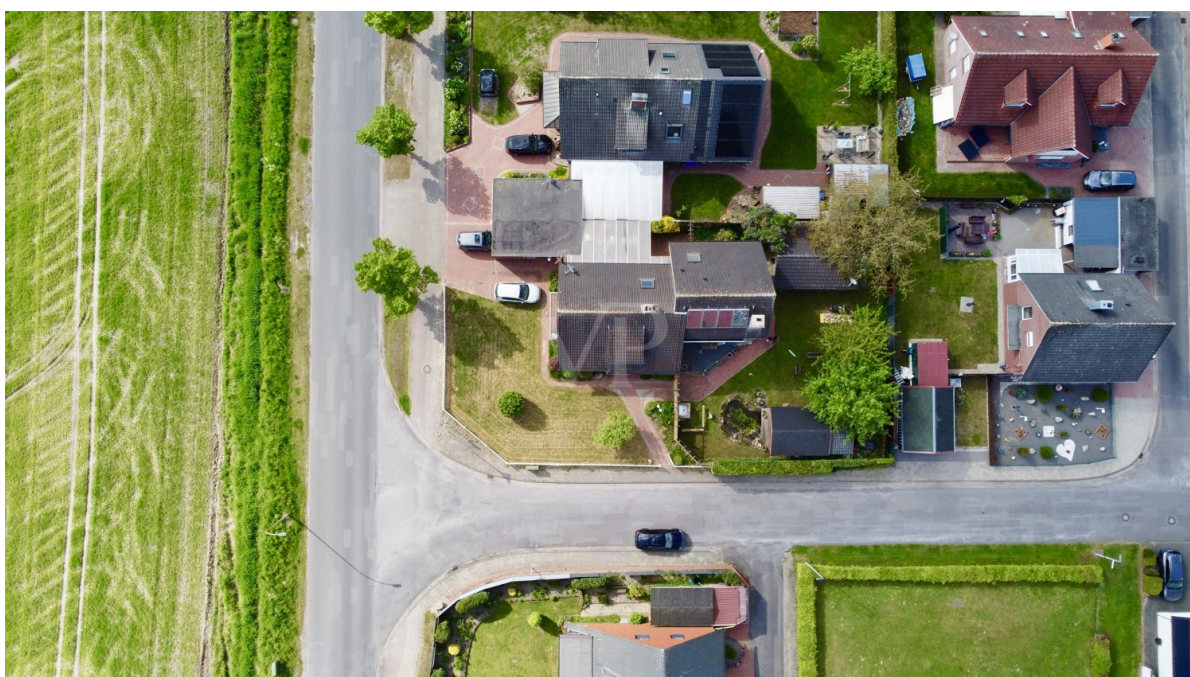
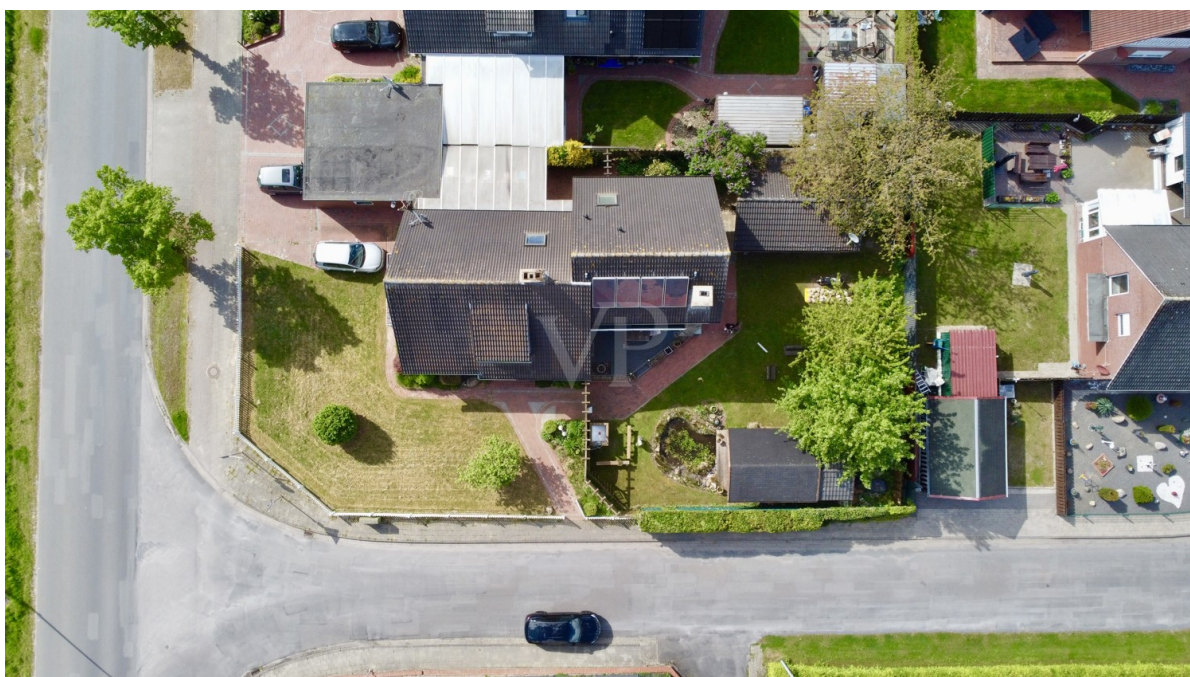
VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



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>



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1970-ben épült és különféle szerkezeti fejlesztésekkel modernizált családi ház körülbelül 181 m²-es vonzó lakóterülettel rendelkezik, és egy nagyjából 876 m²-es nagyméretű telken fekszik. A lakótér összesen nyolc szobában oszlik el, köztük négy potenciálisan tágas hálósobában. Két, természetes fénnel megvilágított fürdoszoba biztosítja az optimális térkihasználást mind a földszinten, mind az emeleten. A földszinti fürdoszobában fürdőkád, míg az emeleti fürdoszobában zuhanyzó és fürdőkád is található. Az 1976-ban épült bővítés és egy további, 1996-os bővítés további szobákat hozott létre, kibővítve a lakóteret és lehetővé téve a sokoldalú felhasználást. A tetőtér wellness-részleggé alakítása az emeleten egy másik kiemelkedő pont, amely a beépített szaunával pihentető pillanatokat kínál. A földszinten egy hagyományos cserépkályhával felszerelt étkező található, amely a hűvösebb hónapokban kellemes meleget biztosít. Egy másik, vízmelegítő kályha kiegészíti a nappalit, kiegészíti a központi fűtési rendszert, és kellemes lakókörnyezetet teremt. A központi fűtés és a padlófűtés kombinációja biztosítja a kellemes beltéri klímát az egész házban. A házat az évek során folyamatosan modernizálták, legutóbb 2019-ben új ablakok beépítésével, ami tovább optimalizálta az energiahatékonyságot. Egy napelemez rendszer egészíti ki a jellemzőket, fenntartható módon hozzájárulva a ház melegvíz-ellátásához. A kültéri terület nemcsak egy tágas kertet kínál számos tereprendezési lehetőséggel, hanem két kerti fészert is. A masszívan épített, stabil beton alapozással és elektromos csatlakozásokkal ellátott kerti fészer ideális hobbiszobaként vagy műhelyként való használatra. A második, tóval kiegészített kerti fészer további tervezési lehetőségeket és nyugodt légkört kínál. Egy masszív garázs teszi teljessé az ingatlant, amely bőséges helyet biztosít egy járműnek, valamint kerékpárok vagy kerti felszerelések tárolására. A részleges pince további tárolóhelyet kínál. A folyamatos karbantartásnak és a rendszeres modernizációknak köszönhetően ez a családi ház kiváló állapotban van, és rengeteg helyet kínál egy család számára. A csendes, mégis központi fekvésű lakóövezet kiváló hozzáférést biztosít a helyi szolgáltatásokhoz és infrastruktúrához, megkönnyítve a mindennapi életet. Ez a családi ház a klasszikus építészeti stílust a modern elemekkel ötvözi, lakóinak kényelmes lakhatási élményt kínálva barátságos légkörben. Javasoljuk, hogy a lehető leghamarabb egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy teljes benyomást szerezzen az ingatlanról, és első kézből tapasztalja meg a szobákat. Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban van.

VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25388009 - 49770 Herzlake

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com