

Herzlake

Exkluzív bungalow befejezett felső emelettel a tóparton Herzlake-ban

VP azonosító: 25388007



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 546 m²

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

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

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Áttekintés

VP azonosító	25388007	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 215 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontytfö	Az ingatlan állapota	Újszeru
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2021		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	56.11 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan

**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>



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



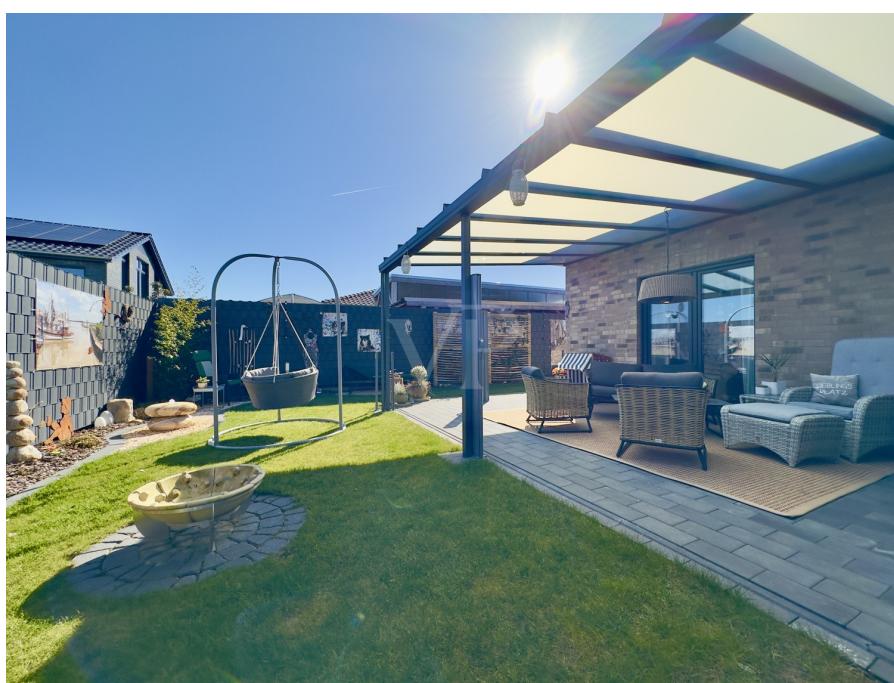
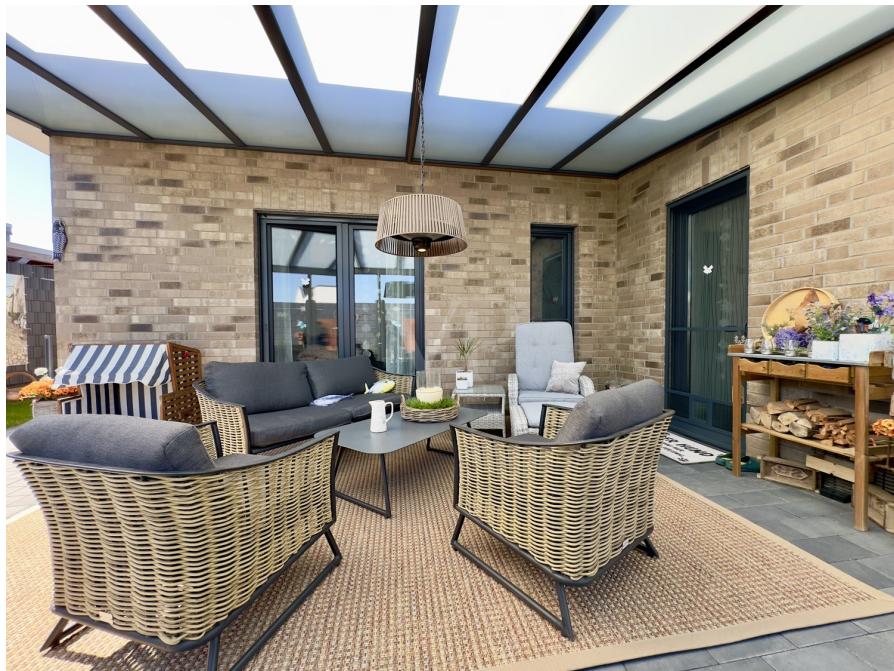
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az ingatlan



VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Az elso benyomás

Eladó egy szinte új bungaló vonzó tóparti helyen Herzlakében. A 2021-ben elkészült ház összesen körülbelül 215 m² lakóterülettel rendelkezik, és egy körülbelül 546 m²-es telken fekszik. Az ingatlan exkluzív felszereltséggel és modern építéssel büszkélkedhet. A bungalowban összesen hét szoba található, köztük öt tágas hálószoba, az egyikhez külön gardróbszoba tartozik. Az elrendezés funkcionális használatra lett tervezve, kényelmes otthonról kínálva családok és párok számára egyaránt. A teljesen befejezett, körülbelül 90 m²-es lakótérrel rendelkezo felső szint különösen figyelemre méltó. Négy szobát, konyhát és étkezöt, valamint egy eszettető zuhanyzóval ellátott fürdoszobát kínál. Az ingatlannak ez a része ideális vendégek vagy családtagok számára. A földszinti konyha kiváló minőségű Nolte gépekkel van felszerelve, és semmi kívánnivalót nem hagy maga után. A földszinti fürdoszobában szintén eszettető zuhanyzó található. A ház kényelmes és modern felszereltséggel rendelkezik, beleértve a zárható, tripla üvegezésű ablakokat, amelyek rovarhálóval vannak felszerelve. Az integrált napkollektoros rendszer fokozza a ház fenntarthatóságát. A sugárzó futostestekkel felszerelt fedett teraszok meghosszabbítják a szabadtéri szezont, míg a masszív kerítés boséges magánéletet biztosít. Az ingatlanhoz tartozik egy beépített tárolóhelyiséggel rendelkezo gépkocsibeálló és egy elektromos kapuval ellátott garázs. További pénzügyi elonyt jelent a 150 000 eurós, átruházható jelzáloghitel vonzó 1%-os kamatlábbal. Ez a jelzáloghitel bizonyos feltételek mellett átvállalható, jelentos pénzügyi elonyt kínálva. Ez az ingatlan ideális azok számára, akik nyugodt tóparti környezetet keresnek anélkül, hogy feláldoznák a modern építkezés és szolgáltatások kényelmét. A kiváló minőségi tulajdonságok, a jól megtervezett alaprajz és a kényelmes elhelyezkedés kombinációja vonzó választássá teszi ezt a bungalowt a leendo tulajdonosok számára.

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25388007 - 49770 Herzlake

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25388007 - 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com