

Herzlake

Ampia casa indipendente ristrutturata con area benessere e giardino in posizione tranquilla a Herzlake

Codice oggetto: 25388009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 876 m²

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25388009
Superficie netta	ca. 181 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	171.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.05.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



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>



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

Jetzt kostenlos
Suchprofil
anlegen



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

La proprietà



Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1970 e modernizzata attraverso diversi interventi di ristrutturazione, offre un'attraente superficie abitabile di circa 181 m² ed è situata su un ampio terreno di circa 876 m². La superficie abitabile è distribuita su un totale di otto stanze, di cui quattro camere da letto potenzialmente spaziose. Due bagni con luce naturale garantiscono un utilizzo ottimale degli spazi sia al piano terra che al piano superiore. Il bagno al piano terra è dotato di vasca da bagno, mentre quello al piano superiore offre sia una doccia che una vasca da bagno. Un ampliamento del 1976 e un'ulteriore aggiunta nel 1996 hanno creato ulteriori stanze, ampliando la superficie abitabile e consentendone un utilizzo versatile. Un altro punto di forza è la trasformazione della mansarda in un'area benessere al piano superiore, che offre momenti di relax con la sauna integrata. Al piano terra si trova una sala da pranzo dotata di una tradizionale stufa in maiolica, che offre un piacevole tepore durante i mesi più freddi. Un'altra stufa, un modello ad acqua, completa il soggiorno, integra il sistema di riscaldamento centralizzato e crea una piacevole atmosfera abitativa. La combinazione di riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno confortevole in tutta la casa. La casa è stata costantemente modernizzata nel corso degli anni, l'ultima delle quali nel 2019 con l'installazione di nuove finestre, ottimizzando ulteriormente l'efficienza energetica. Un impianto solare termico completa le caratteristiche, contribuendo in modo sostenibile alla produzione di acqua calda sanitaria. L'area esterna offre non solo un ampio giardino con numerose possibilità di arredo, ma anche due casette da giardino. La casetta da giardino, solidamente costruita, dotata di solide fondamenta in cemento e allacciamenti elettrici, è ideale per essere utilizzata come sala hobby o officina. La seconda casetta da giardino, completa di laghetto, offre ulteriori opzioni di design e un'atmosfera tranquilla. Un solido garage completa la proprietà, offrendo ampio spazio per un veicolo e un deposito per biciclette o attrezzature da giardino. Una parte del seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio. Grazie alla manutenzione continua e ai regolari ammodernamenti, questa casa indipendente è in ottime condizioni e offre ampio spazio per una famiglia. La zona residenziale, tranquilla ma centrale, offre un ottimo accesso ai servizi e alle infrastrutture locali, semplificando la vita quotidiana. Questa casa indipendente coniuga uno stile architettonico classico con elementi moderni, offrendo ai suoi residenti un'esperienza abitativa confortevole in un'atmosfera accogliente. Consigliamo di fissare un appuntamento per una visita il prima possibile per avere un'idea completa dell'immobile e viverne gli spazi in prima persona. L'attestato di prestazione energetica è in fase di preparazione.

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

Tutto sulla posizione

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 Lönigen 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.

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25388009 - 49770 Herzlake

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com