

Herzlake

## Bungalow esclusivo con piano superiore rifinito in riva al lago a Herzlake

**Codice oggetto: 25388007**



**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 546 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25388007 - 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: 25388007 - 49770 Herzlake

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25388007	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 215 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione	Stato dell'immobile	Come nuovo
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	2021		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	56.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà

**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](mailto:emsland@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



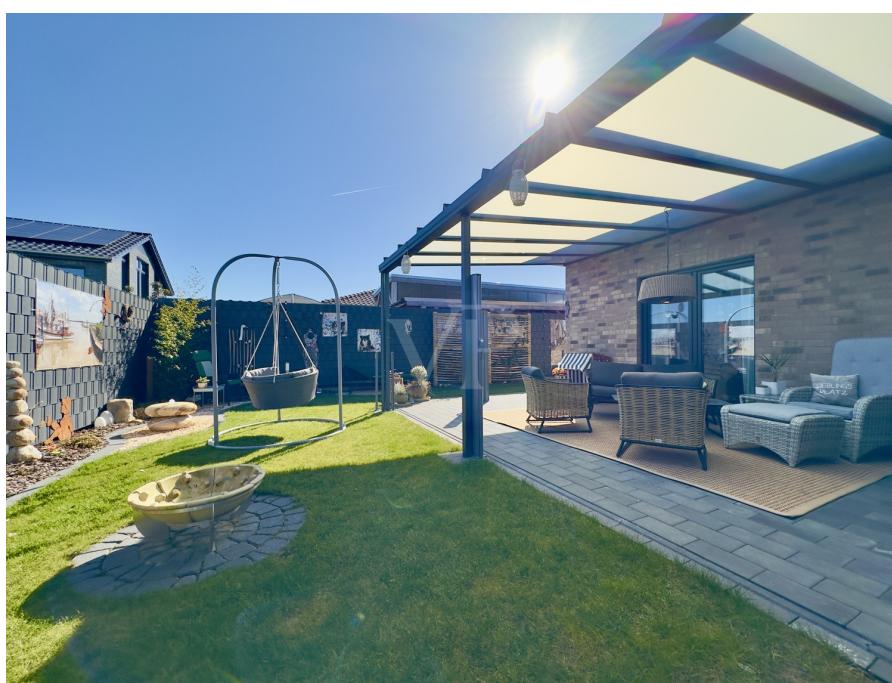
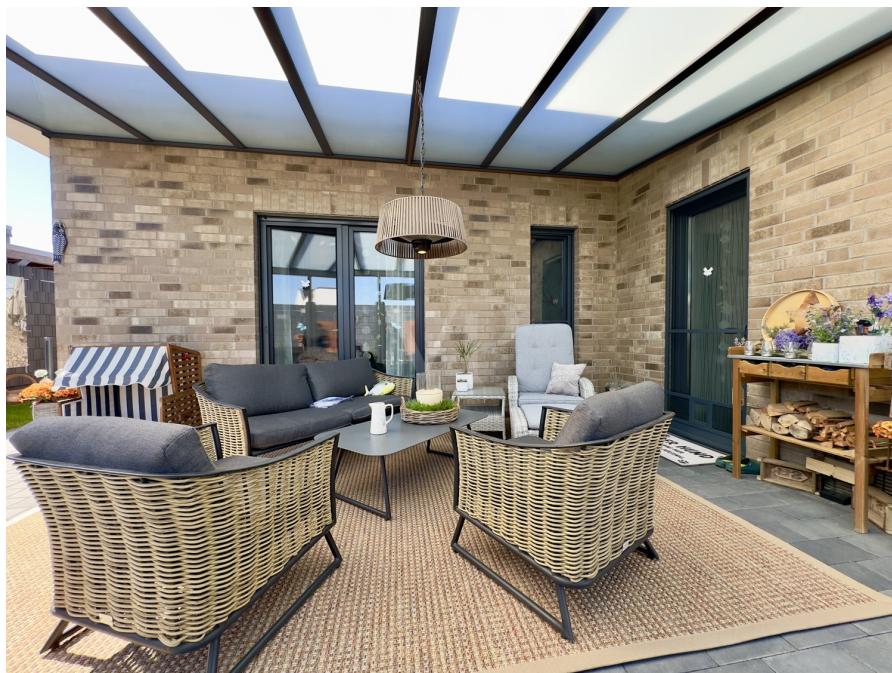
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/emsland](http://www.von-poll.com/emsland)

Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25388007 - 49770 Herzlake

## Una prima impressione

In vendita un bungalow quasi nuovo in una splendida posizione sul lago a Herzlake. Completata nel 2021, questa casa offre una superficie abitabile totale di circa 215 m<sup>2</sup> e si trova su un terreno di circa 546 m<sup>2</sup>. La proprietà vanta finiture di pregio e una costruzione moderna. Il bungalow dispone di un totale di sette stanze, di cui cinque spaziose camere da letto, una delle quali con cabina armadio separata. La disposizione è stata progettata per un uso funzionale, offrendo una casa confortevole sia per famiglie che per coppie. Il piano superiore completamente rifinito, con circa 90 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, è particolarmente degno di nota. Offre quattro stanze, una cucina con zona pranzo e un bagno con cabina doccia a pioggia. Questa parte della proprietà è ideale per ospiti o familiari. La cucina al piano terra è dotata di elettrodomestici Nolte di alta qualità e soddisfa ogni desiderio. Il bagno al piano terra dispone anche di una cabina doccia a pioggia. La casa vanta caratteristiche confortevoli e moderne, tra cui finestre con tripli vetri e zanzariere. Un impianto solare termico integrato aumenta la sostenibilità della casa. Terrazze coperte dotate di riscaldatori radianti prolungano la stagione all'aperto, mentre una solida recinzione garantisce ampia privacy. La proprietà comprende un posto auto coperto con ripostiglio integrato e un garage con porta elettrica. Un ulteriore vantaggio finanziario è il mutuo trasferibile di 150.000 € a un interessante tasso di interesse dell'1%. Questo mutuo può essere accollato a determinate condizioni, offrendo un significativo vantaggio finanziario. Questa proprietà è ideale per chi cerca una posizione tranquilla in riva al lago senza rinunciare ai comfort e ai servizi di una costruzione moderna. La combinazione di finiture di alta qualità, una planimetria ben progettata e una posizione comoda rende questo bungalow una scelta interessante per i futuri proprietari.

Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake

## Dettagli dei servizi

- ausgebautes Dachgeschoss, 4 Zimmer, ca. 90 m<sup>2</sup>
- 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

Codice oggetto: 25388007 - 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 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.

**Codice oggetto: 25388007 - 49770 Herzlake**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 56.11 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25388007 - 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](http://www.von-poll.com)