

Herzlake

# Modernes Wohnen am See – neuwertiger Bungalow mit idealen Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen

Codice oggetto: 26388008



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 546 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26388008 - 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: 26388008 - 49770 Herzlake**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26388008</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>599.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 215 m<sup>2</sup></b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Come nuovo</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a padiglione</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>		
<b>Bagni</b>	<b>2</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2021</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26388008 - 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: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

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

<https://vonpoll.io/bewerten>



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## La proprietà



Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake

## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

**Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake**

## Una prima impressione

In attraktiver Lage am See in Herzlake präsentiert sich dieser neuwertige Bungalow aus dem Jahr 2021 als besonders vielseitiges Zuhause mit außergewöhnlichem Nutzungskonzept. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 546 m<sup>2</sup> vereint die Immobilie modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und flexible Lebensmodelle unter einem Dach.

Das durchdachte Raumkonzept eröffnet vielfältige Möglichkeiten – insbesondere für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder die komfortable Unterbringung von Gästen und Familienangehörigen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und hochwertig ausgestatteter Wohnbereich. Die Immobilie überzeugt mit insgesamt sieben Zimmern, darunter bis zu fünf geräumige Schlafzimmer – eines davon mit separatem Ankleidebereich. Die klare und funktionale Aufteilung schafft sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf ein komfortables und modernes Wohnumfeld. Das Tageslichtbad im Erdgeschoss verfügt über eine bodengleiche Regendusche und unterstreicht den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das wie eine eigenständige Wohneinheit konzipiert ist. Hier stehen vier Zimmer, ein Koch- und Essbereich sowie ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche zur Verfügung. Damit eignet sich dieser Bereich ideal als separate Einheit für Eltern, erwachsene Kinder, Gäste oder Pflegepersonal – eine seltene und äußerst wertvolle Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die Ausstattung des Hauses überzeugt durch hochwertige Materialien und moderne Technik. Dreifachverglaste, abschließbare Fenster mit Insektenschutzgittern, eine Toilette mit integriertem Bidet, Fußbodenheizung auf beiden Ebenen sowie eine integrierte Solarthermie-Anlage sorgen für Komfort und Energieeffizienz. Die Raumhöhe von ca. 2,60 m im Erdgeschoss schafft ein großzügiges Wohngefühl.

Die überdachten Terrassen mit Wärmestrahlern und ausziehbarem Windschutz ermöglichen eine verlängerte Outdoor-Saison in geschützter Atmosphäre. Das vollständig umzäunte Grundstück mit blickdichtem Zaun bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und ist besonders attraktiv für Tierhalter. Die pflegeleichte Gartengestaltung mit Kräuterbeet rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit integriertem Geräteraum sowie eine Garage mit

elektrischem Tor zur Verfügung.

Ein Großteil des vorhandenen Inventars kann bei Interesse übernommen werden.

**Diese Immobilie verbindet ruhiges Wohnen am Wasser mit modernem Komfort, hochwertiger Bauweise und außergewöhnlicher Nutzungsflexibilität. Besonders für Familien mit mehreren Generationen, für kombinierte Wohnkonzepte oder für alle, die Raum für individuelle Lebensmodelle suchen, bietet dieses Zuhause ideale Voraussetzungen.**

**Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake**

## **Dettagli dei servizi**

- **Wohnen in attraktiver Lage am See**
- **vollständig ausgebautes Dachgeschoss (ca. 90 m<sup>2</sup>) als separate Einheit für Mehrgenerationenwohnen nutzbar**
- **Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss**
- **dreifachverglaste, abschließbare Fenster mit Insektenschutz**
- **Solarthermie-Anlage**
- **Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,60 m**
- **überdachte Terrassen mit Wärmestrahlern**
- **mehrfach ausziehbarer Windschutz für die Terrassen**
- **pflegeleichter Vinylboden**
- **hochwertige Spanndecke im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche**
- **zwei Tageslichtbäder mit bodengleicher Regendusche (EG & OG)**
- **WC mit integriertem Bidet**
- **Grundstück vollständig umzäunt und abschließbar - ideal für Tierhalter**
- **blickdichter Sichtschutzzaun**
- **pflegeleichter Garten mit Kräuterbeet**
- **Außenwasseranschluss zur Gartenbewässerung**
- **Carport mit Geräteraum**
- **Garage mit elektrischem Tor**

**Codice oggetto: 26388008 - 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 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, 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: 26388008 - 49770 Herzlake**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26388008 - 49770 Herzlake**

## **Partner di contatto**

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

**Holger Klages**

---

**Castelstraße 6, 49808 Lingen/Ems**

**Tel.: +49 591 - 13 05 92 21**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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