

Herzlake

# Hochwertiges Wohnen am See - Junger, moderner Bungalow mit Ausbaureserve am See in Herzlake

Número da propriedade: 25388004



PREÇO DE COMPRA: 487.800 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 609 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## Numa vista geral

Número da propriedade	25388004
Área	ca. 140 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	487.800 EUR
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	61.82 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.02.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



**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>



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt kostenlos Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor and a smaller smartphone show the real estate website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**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)

Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## O imóvel



Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake**

## Uma primeira impressão

Dieser hochwertig errichtete Bungalow wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Auf einer Wohnfläche von rund 140 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem ca. 609 m<sup>2</sup> großen Grundstück, verbindet die Immobilie modernes Wohnen mit hohem Komfort und einer durchdachten Architektur.

Der offen gestaltete Grundriss bietet insgesamt vier Zimmer. Neben drei vielseitig nutzbaren Schlaf- bzw. Arbeitsräumen bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche den Mittelpunkt des Hauses. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Marke NEFF ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide nutzen.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt der lichtdurchflutete Wintergarten dar. Großzügige Glasschiebeelemente sowie eine elektrische Beschattungsanlage schaffen einen zusätzlichen Wohnbereich, der sich je nach Bedarf öffnen oder schließen lässt. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten, der den Wohnraum nach außen erweitert.

Die Immobilie verfügt über zwei moderne Tageslichtbäder. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne sowie einer Regendusche ausgestattet, während das Gästebad ebenfalls eine Regendusche bietet. Hochwertige Armaturen und eine zeitgemäße Gestaltung unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

In sämtlichen Wohnräumen wurden großformatige, hochwertige Fliesen verlegt, die in Verbindung mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgen. Dreifach verglaste Fenster sowie elektrische Jalousien tragen zusätzlich zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort bei. Die integrierte Solarthermie-Anlage unterstützt die Warmwasserbereitung. Darüber hinaus ist im Wohnbereich ein Anschluss für einen Kamin oder Ofen vorhanden, der bei Bedarf für zusätzliche Wärme und Atmosphäre sorgen kann.

Eine Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 89 m<sup>2</sup> eröffnet weitere Möglichkeiten zur individuellen Flächenerweiterung. Die vorhandene Deckenhöhe von etwa 2,60 m verleiht auch diesen Räumen ein großzügiges und modernes Raumgefühl.

Auch der Außenbereich wurde funktional und ansprechend gestaltet. Ein elektrisches Tor führt zur gepflasterten Zufahrt sowie zur Garage mit elektrischem Sektionaltor. Der liebevoll angelegte Garten bietet neben ansprechender Bepflanzung ein hochwertiges Biohort-Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum. Stilvolle Milchglas-Designelemente sorgen

**für Sichtschutz und eine klare Abgrenzung des Grundstücks.**

**Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche Insektenschutzgitter an Fenstern und Türen, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.**

**Diese Immobilie überzeugt durch ihre moderne Technik, hochwertige Materialien und eine klare, zeitlose Architektur. Die Kombination aus effizienter Bauweise, durchdachter Raumaufteilung und großzügigem Grundstück macht diesen Bungalow zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolles Wohnen.**

**Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake**

## **Detalhes do equipamento**

- Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- elektrische Jalousien
- Tageslichtbad mit Regendusche und Badewanne
- Tageslichtgästebad mit Regendusche
- Wintergarten mit Glasschiebeelementen und elektrischer Beschattungsanlage
- bodentiefe Fenster
- komplett gefliest mit großen Fliesen
- hochwertige Einbauküche mit NEFF Elektrogeräten
- zwei Kühl- und Gefrierkombinationen
- Dachgeschoss ausbaufähig (ca. 89 m<sup>2</sup>)
- elektrisches Tor zur Auffahrt
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Deckenhöhe ca. 2,60 m
- diverse Räume mit Spotlights ausgestattet
- Anschluss für Ofen im Wohnzimmer
- überwiegend Insektenschutzgitter an Türen und Fenstern
- Biohort im Garten

**Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25388004 - 49770 Herzlake**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Holger Klages**

---

**Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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