Herzlake

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

Objektnummer: 25388004



KAUFPREIS: 487.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 609 m²

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Auf einen Blick

Objektnummer	25388004
Wohnfläche	ca. 140 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	487.800 EUR
Haustyp	Bungalow
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61.82 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

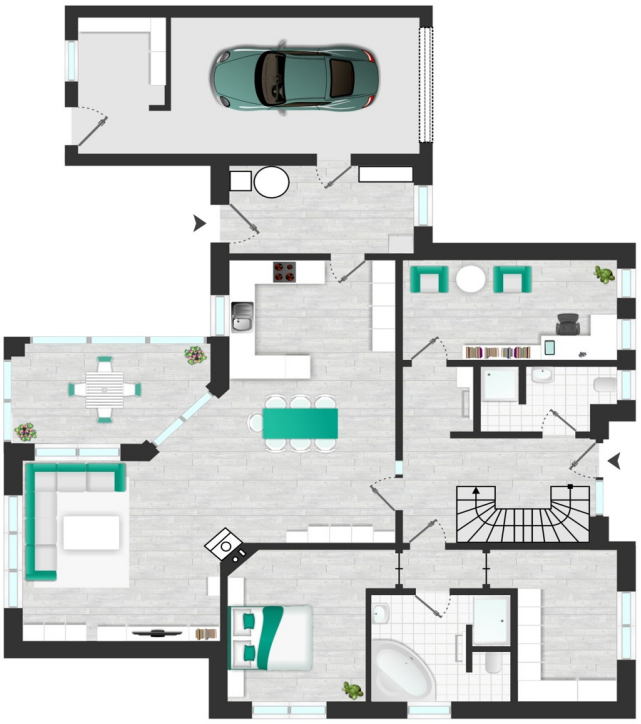
Die Immobilie





Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Ein erster Eindruck

Dieser hochwertig errichtete Bungalow wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Auf einer Wohnfläche von rund 140 m², gelegen auf einem ca. 609 m² 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 m² 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.

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Ausstattung und Details

- 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 m²)
- 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

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Alles zum Standort

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 Löningen 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.

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25388004 - 49770 Herzlake

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems
Tel.: +49 591 - 13 05 92 21
E-Mail: emsland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com