Herzlake

High-quality living by the lake - Young, modern bungalow with expansion potential by the lake in Herzlake

Property ID: 25388004



PURCHASE PRICE: 487.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m^2 • ROOMS: 4 • LAND AREA: 609 m^2

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

At a glance

Property ID	25388004
Living Space	ca. 140 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2021
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	487.800 EUR
House	Bungalow
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	61.82 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

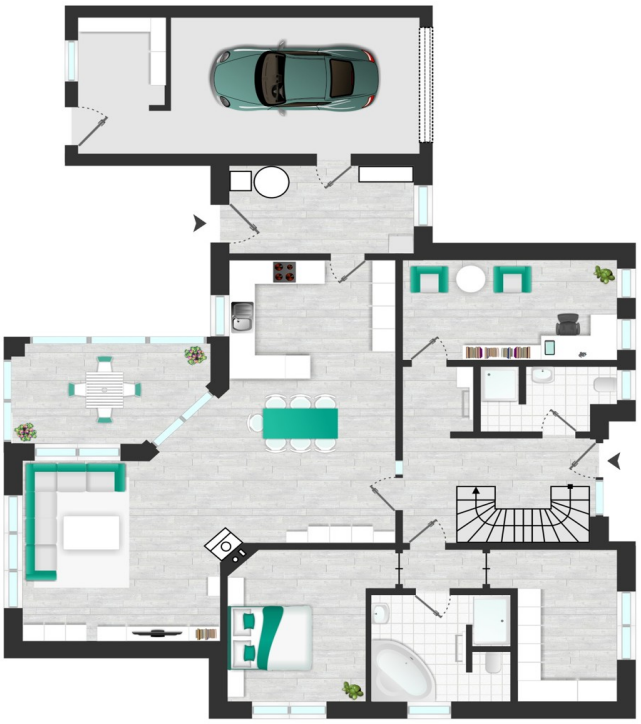
The property





Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

A first impression

This modern bungalow was completed in 2021 and is in pristine condition. With approximately 140 m² of living space on a roughly 609 m² plot, the property offers a successful combination of comfort and modern amenities. The layout comprises a total of four rooms, including three bedrooms and a spacious living and dining room with an open-plan kitchen. The high-quality fitted kitchen, equipped with NEFF appliances, forms the heart of the living area. The rooms can be flexibly used as an office, bedroom, children's room, or dressing room. A particular highlight of the property is the light-filled conservatory with sliding glass doors and an electric shading system. This provides additional living space and can be used flexibly. A terrace extends the outdoor area and offers direct access to the garden. The property features two bathrooms with natural light: a main bathroom with a rain shower and bathtub, and a guest bathroom with a rain shower. Both bathrooms are equipped with modern fixtures and offer high-quality design. The entire living area is finished with high-quality, large-format tiles and heated by efficient underfloor heating. Triple glazing combined with electric blinds ensures a pleasant living atmosphere and increases energy efficiency. A solar thermal system has also been integrated, contributing to hot water production. The living room also features a connection for a stove/fireplace, which can provide additional warmth and coziness. An additional 89 m² of potential living space in the attic offers further possibilities for individual use. The ceiling height of approximately 2.60 m gives the rooms a spacious feel. The outdoor area and parking facilities are also well-designed. An electric gate leads to the paved driveway and the garage, which is equipped with an electric sectional door. The well-maintained garden features attractive plantings and a Biohort garden shed for additional storage. Designer frosted glass elements stylishly separate the property and provide pleasant privacy. Numerous insect screens installed on windows and doors enhance security and comfort. Thanks to modern technology and high-quality materials, this property combines living comfort with energy efficiency. The combination of a well-thought-out room layout, high-quality furnishings and generous outdoor areas makes this house an ideal place to live.

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

Details of amenities

- 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

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

All about the location

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.

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 61.82 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25388004 - 49770 Herzlake

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Holger Klages

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com