Herzlake

Cadre de vie haut de gamme au bord du lac - Bungalow récent et moderne avec potentiel d'agrandissement en bordure du lac à Herzlake

CODE DU BIEN: 25388004



PRIX D'ACHAT: 487.800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 609 m^2

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25388004
Surface habitable	ca. 140 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	487.800 EUR
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	61.82 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

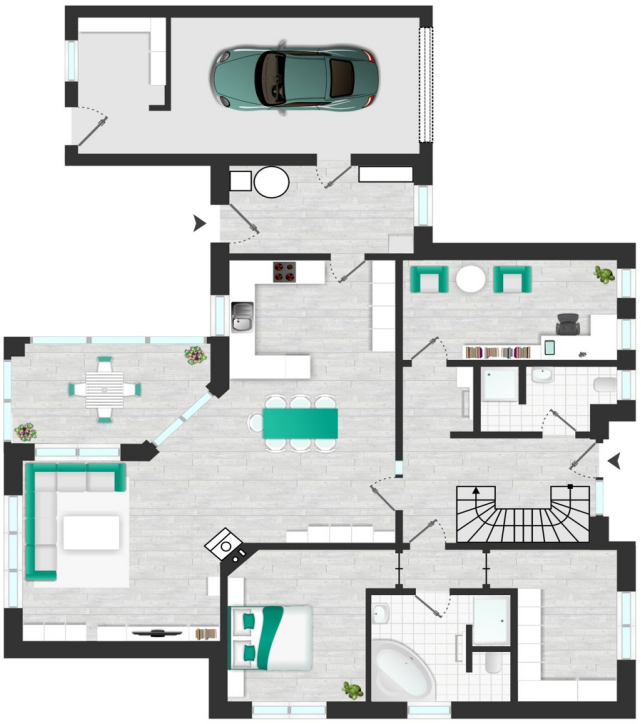
La propriété





CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

Une première impression

Ce bungalow moderne, achevé en 2021, est en parfait état. Offrant environ 140 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 609 m², il allie confort et modernité. Il se compose de quatre pièces : trois chambres et un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte. Cette dernière, équipée d'appareils NEFF haut de gamme, est le cœur de la pièce de vie. Les pièces peuvent être aménagées selon vos besoins en bureau, chambre, chambre d'enfant ou dressing. La véranda, baignée de lumière grâce à ses portes coulissantes en verre et son système de stores électriques, constitue un atout majeur. Elle offre un espace de vie supplémentaire et modulable. Une terrasse prolonge l'espace extérieur et donne un accès direct au jardin. La propriété dispose de deux salles de bains lumineuses : une salle de bains principale avec douche à effet pluie et baignoire, et une salle d'eau avec douche à effet pluie. Les deux salles de bains sont équipées d'installations modernes et présentent un design de haute qualité. L'ensemble de la pièce de vie est revêtu de carrelage grand format de haute qualité et chauffé par un chauffage au sol performant. Le triple vitrage, associé à des stores électriques, assure une atmosphère agréable et une meilleure efficacité énergétique. Un système solaire thermique a également été intégré pour la production d'eau chaude sanitaire. Le séjour est équipé d'une arrivée d'eau pour un poêle/cheminée, offrant une chaleur et un confort supplémentaires. Les combles aménagés, d'une superficie potentielle de 89 m², offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. La hauteur sous plafond d'environ 2,60 m confère aux pièces une impression d'espace. L'espace extérieur et le parking sont également bien conçus. Un portail électrique donne accès à l'allée pavée et au garage, équipé d'une porte sectionnelle motorisée. Le jardin, soigneusement entretenu, présente de belles plantations et un abri de jardin Biohort pour du rangement supplémentaire. Des éléments en verre dépoli design délimitent élégamment la propriété et préservent l'intimité. De nombreuses moustiquaires installées aux fenêtres et aux portes renforcent la sécurité et le confort. Grâce à des technologies modernes et des matériaux de haute qualité, cette propriété allie confort et efficacité énergétique. L'agencement bien pensé des pièces, le mobilier haut de gamme et les généreux espaces extérieurs font de cette maison un lieu de vie idéal.

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25388004 - 49770 Herzlake

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Holger Klages

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com