Herzlake

Vivere con qualità in riva al lago - Bungalow giovane e moderno con potenziale di espansione in riva al lago a Herzlake

Codice oggetto: 25388004



PREZZO D'ACQUISTO: 487.800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 609 m²

Codice oggetto: 25388004 - 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: 25388004 - 49770 Herzlake

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25388004
Superficie netta	ca. 140 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	487.800 EUR
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	61.82 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

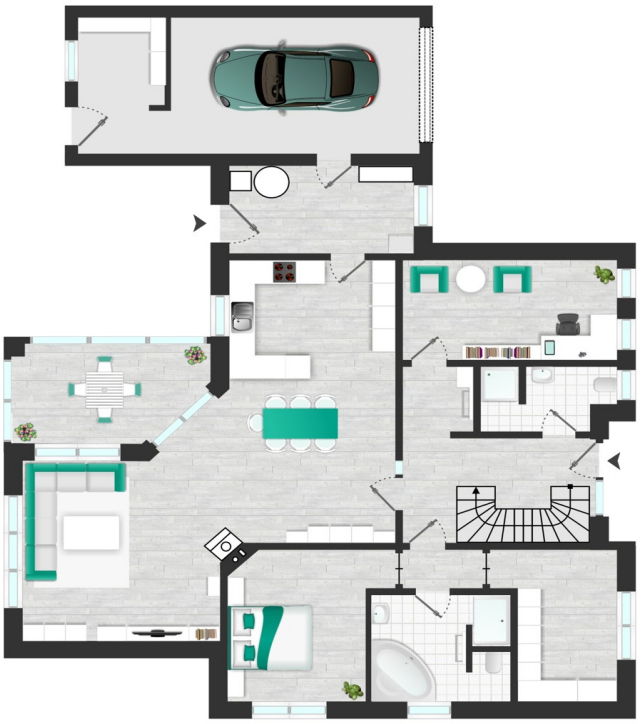
La proprietà





Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

Planimetrie



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

Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

Una prima impressione

Questo moderno bungalow è stato completato nel 2021 ed è in perfette condizioni. Con circa 140 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 609 m², la proprietà offre una combinazione vincente di comfort e servizi moderni. La disposizione comprende un totale di quattro stanze, tra cui tre camere da letto e un ampio soggiorno/sala da pranzo con cucina a pianta aperta. La cucina componibile di alta qualità, dotata di elettrodomestici NEFF, costituisce il cuore della zona giorno. Le stanze possono essere utilizzate in modo flessibile come ufficio, camera da letto, cameretta o cabina armadio. Un punto forte della proprietà è la luminosa veranda con porte scorrevoli in vetro e sistema di oscuramento elettrico. Questa offre ulteriore spazio abitativo e può essere utilizzata in modo flessibile. Una terrazza amplia l'area esterna e offre accesso diretto al giardino. La proprietà dispone di due bagni con luce naturale: un bagno principale con doccia a pioggia e vasca, e un bagno per gli ospiti con doccia a pioggia. Entrambi i bagni sono dotati di sanitari moderni e offrono un design di alta qualità. L'intera zona giorno è rifinita con piastrelle di alta qualità di grande formato e riscaldata da un efficiente impianto di riscaldamento a pavimento. I tripli vetri, abbinati alle tapparelle elettriche, garantiscono un'atmosfera piacevole e aumentano l'efficienza energetica. È stato inoltre integrato un impianto solare termico, che contribuisce alla produzione di acqua calda. Il soggiorno è inoltre dotato di allaccio per una stufa/camino, che può fornire ulteriore calore e intimità. Ulteriori 89 m² di potenziale spazio abitabile nella mansarda offrono ulteriori possibilità di utilizzo individuale. L'altezza del soffitto di circa 2,60 m conferisce agli ambienti una sensazione di spaziosità. Anche l'area esterna e il parcheggio sono ben progettati. Un cancello elettrico conduce al vialetto pavimentato e al garage, dotato di una porta sezionale elettrica. Il giardino ben curato è caratterizzato da belle piante e da una casetta da giardino Biohort per ulteriore spazio di stoccaggio. Elementi di design in vetro satinato separano elegantemente la proprietà e garantiscono una piacevole privacy. Numerose zanzariere installate su finestre e porte aumentano la sicurezza e il comfort. Grazie alle moderne tecnologie e ai materiali di alta qualità, questa proprietà coniuga comfort abitativo ed efficienza energetica. La combinazione di una disposizione degli spazi ben studiata, di arredi di alta qualità e di ampi spazi esterni rende questa casa un luogo ideale in cui vivere.

Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25388004 - 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 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.

Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25388004 - 49770 Herzlake

Partner di contatto

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

Holger Klages

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com