Herzlake

Wohn- und Geschäftshaus mit etabliertem Gastronomiebereich, Wohneinheit und Erweiterungspotenzial

Objektnummer: 25388030



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 487 m²

Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

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

Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Auf einen Blick

Objektnummer	25388030
Wohnfläche	ca. 102 m²
Zimmer	7
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	429.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 421 m²
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Vermietbare Fläche	ca. 421 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	182.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Die Immobilie



Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage eines gewachsenen Wohn- und Geschäftsumfelds bietet dieses modernisierte Gebäude von 1938 eine attraktive Kombination aus Gastronomie und Wohnen. Das Objekt wurde sowohl 1966 als auch 1998 umfangreich aufgestockt und ausgebaut, sodass heute eine vielfältige Nutzung auf etwa 102 m² Wohnfläche, zzgl. ca. 47 m² ausgebautem Dachgeschoss, sowie insgesamt ca. 487 m² Grundstücksfläche möglich ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Restaurant mit 50 Sitzplätzen, das Gästen einen angenehmen Aufenthalt im Innen- und bei gutem Wetter auch im Außenbereich ermöglicht. Eine moderne Großküche aus dem Jahr 2003, u.a. ausgestattet mit zwei Kühlkammern, einer Tiefkühlkammer und weiteren funktionalen Details, bildet das Herzstück des Gastronomiebetriebs.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich eine separate Kantine mit eigenem Eingang, die ursprünglich als Wohneinheit mit ca. 100 m² Wohnfläche konzipiert und genutzt wurde und sich heute vielfältig nutzen lässt – etwa für Mitarbeiter, Veranstaltungen oder ergänzende gastronomische Angebote. Eine Nutzung als Wohnung ist mit einfachen Mitteln wieder möglich. Besonders hervorzuheben ist das neuwertige Dach der Kantine, das 2011 vollständig saniert wurde.

Das Obergeschoss des Hauses beherbergt eine abgeschlossene Wohneinheit, die sowohl selbst genutzt als auch vermietet werden kann. Die Wohnung bietet sieben Zimmer, die flexibel als Büro, Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden können, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.
Das ausgebaute Dachgeschoss, das die Wohnung 1998 um ca. 47 m² erweiterte, bietet zusätzliche Schlafzimmer und Zugang zu einem Balkon.

Im Rahmen umfassender Modernisierungen wurde das Gebäude energetisch optimiert: Die Fassade ist seit 1981 gedämmt, ebenso das Dach. Die Fenster im Erdgeschoss stammen aus dem Jahr 2003, im Obergeschoss aus 1981 und 1998. Das Herzstück der Haustechnik ist die Gas-Brennwerttherme, deren Brenner erst 2024 erneuert wurde. Zusätzlich sorgt eine im Jahr 2022 installierte Photovoltaikanlage mit 20 kW Leistung für eine effiziente und nachhaltige Stromversorgung. Eine Wallbox für E-Fahrzeuge ist ebenfalls vorhanden und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Immobilie.

Für Gäste, Bewohner oder Mitarbeitende stehen insgesamt fünf Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, was die Alltagstauglichkeit zusätzlich unterstreicht. Weitere öffentliche Stellplätze finden Sie direkt vor der Tür.

Das Grundstück bietet neben einer guten Zugänglichkeit auch praktische

Außenflächen. Die Aufteilung in die Bereiche Gastronomie und Wohnen ist klar und funktional gelöst. Das Objekt ist sorgfältig gepflegt und bietet durch seine Kombination aus modernen Ausstattungen, gewachsenen Strukturen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten gute Voraussetzungen für unterschiedlichste Betreiberkonzepte – sei es Selbstnutzung, Vermietung oder eine Kombination aus beidem.

Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Ausstattung und Details

- Restaurant im EG
- separate Kantine im EG (war ehemals eine Wohnung) (ca. 100 m²)
- Wohnung im OG
- ausgebautes DG (ca. 47 m²) mit Schlafzimmern und Balkon
- Lagerfläche zwischen Kantine und Restaurant (ca. 50 m²)
- aufgestockt 1966 (ca. 102 m²) und 1998 (ca. 47 m²)
- Gas-Brennwerttherme Brenner neu in 2024
- PV Anlage 20 kW 2022
- Wallbox
- Dach gedämmt
- Mauerwerk gedämmt 1981
- Fenster EG neu in 2003
- Fenster Wohnung neu in 1981
- Restaurant mit 50 Sitzplätzen im Innen- und Außenbereich
- Großküche 2003 neu
- 2 Kühlkammern mit Wärmetauschern
- 1 Tiefkühlkammer
- Lagerraum
- Dach der Kantine neu in 2011
- 5 Stellplätze
- viele Kunden und Gäste aus ortsansässigen großen Unternehmen

Objektnummer: 25388030 - 49770 Herzlake

Alles zum Standort

Herzlake bietet hervorragende Rahmenbedingungen für eine gemischt genutzte Immobilie. Die zentrale Lage innerhalb der Samtgemeinde sorgt für eine verlässliche Frequenz durch Anwohner, Pendler und Besucher. Die Nähe zur B213 schafft zusätzliche Reichweite und verbindet den Ort optimal mit Haselünne, Löningen und Meppen. Das lebendige Ortsbild mit Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und einem aktiven Vereinsleben stärkt die Attraktivität des Standorts nachhaltig und sorgt für eine stetige Nachfrage nach gastronomischen Angeboten.
Gleichzeitig überzeugt Herzlake durch seine hohe Wohnqualität. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs bieten komfortable Lebensbedingungen. Die gute Erreichbarkeit, das ruhige Umfeld und das ausgeprägte Gemeinschaftsgefühl der Region machen den Standort sowohl für Betreiber als auch für Bewohner besonders interessant.
Insgesamt entsteht eine ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Attraktivität und hoher Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Nutzung.

Objektnummer: 25388030 - 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: 25388030 - 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