Herzlake

Modern wohnen mit Perspektive – hochwertiges Einfamilienhaus mit Studio und besonderem Wohngefühl

Objektnummer: 26388012



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 743 m²

Objektnummer: 26388012 - 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: 26388012 - 49770 Herzlake

Auf einen Blick

Objektnummer	26388012
Wohnfläche	ca. 212 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie

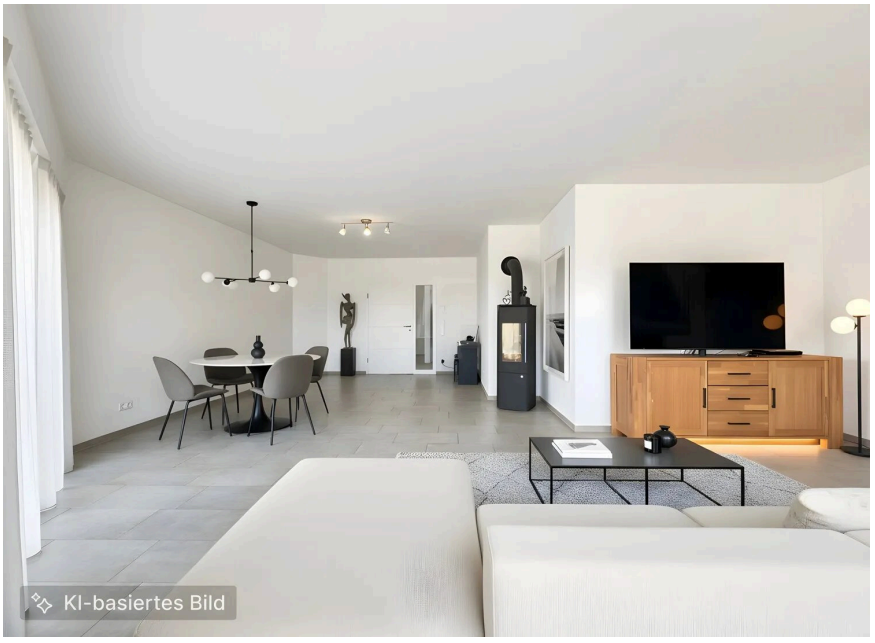




Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie





Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Die Immobilie



Objektnummer: 26388012 - 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: 26388012 - 49770 Herzlake

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf überzeugende Weise. Die im Jahr 2018 auf einem ca. 743 m² großen Grundstück fertiggestellte Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 212 m² bietet sie ein großzügiges Raumangebot für unterschiedlichste Lebensmodelle und Ansprüche.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit seiner Großzügigkeit, Helligkeit und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ein Kaminofen schafft zusätzlich ein behagliches Ambiente und verleiht dem Raum besondere Wohnqualität. Von hier aus sowie vom Schlafzimmer besteht direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten, sodass ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Im Erdgeschoss stehen darüber hinaus zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das stilvolle Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche fügt sich nahtlos in das moderne Gesamtkonzept des Hauses ein und bietet hohen Komfort im Alltag.

Ein besonderer Mehrwert zeigt sich im im Jahr 2024 ausgebauten Dachgeschoss. Dieser beeindruckt durch seine offene Gestaltung und die bis in den Giebel geführte Deckenhöhe, die ein besonders großzügiges und luftiges Raumgefühl schafft. Derzeit als Studio beziehungsweise Atelier genutzt, eignet sich diese Ebene ideal als Arbeits-, Hobby- oder Kreativbereich. Besonders attraktiv ist, dass im Dachgeschoss bereits sämtliche Anschlüsse vorhanden sind. Somit besteht die Möglichkeit, diesen Bereich bei Bedarf zu zusätzlichen Zimmern, einem Bad oder sogar zu einem eigenständigen Wohnkonzept weiter auszubauen. Diese Flexibilität eröffnet langfristig interessante Perspektiven und macht die Immobilie auch in Zukunft besonders anpassungsfähig.

Eine elegante Treppe aus Kernesche verbindet die Ebenen des Hauses und setzt einen weiteren hochwertigen Akzent im Innenbereich.

Die Ausstattung des Hauses unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und ein komfortables Wohngefühl. Dreifach verglaste Fenster schaffen helle, freundliche Räume, unterstützen die Energieeffizienz und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Elektrische Jalousien sowie Plissees an sämtlichen Fenstern ergänzen den Wohnkomfort in funktionaler und stilvoller Weise.

Auch die Einbauküche erfüllt hohe Ansprüche: Die hochwertige Becker-Küche ist mit

Markengeräten von Blaupunkt ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für komfortables Kochen und gesellige Stunden im Familien- und Freundeskreis.

Darüber hinaus wurde auf ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Wohnkomfort geachtet. Extra breite Türen und die stufenlose Gestaltung der Räumlichkeiten ermöglichen barrierearmes Wohnen und schaffen Bewegungsfreiheit in jeder Lebensphase.

Der Außenbereich ergänzt das attraktive Gesamtbild auf ideale Weise. Die teils überdachte Terrasse lädt bei nahezu jeder Witterung zum Verweilen ein, während der Garten in Süd-West-Ausrichtung viel Raum für Erholung, Genuss und individuelle Gestaltung bietet. Ob entspannte Sonnenstunden, gesellige Abende oder persönliche Gartenideen – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Sektionaltor, ein praktisches Gerätehaus sowie eine stilvolle Außenbeleuchtung mit energiesparenden LED-Spots im Dachüberstand.

Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Ausstattung und Details

- Ausbau des DG zu einem Studio/ Atelier (2024)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- elektrische Jalousien
- Kaminofen
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- barrierefreies Wohnen
- extra breite Türen
- Treppe aus Kernesche
- Plissees an allen Fenstern
- Becker Einbauküche mit Blaupunkt Markengeräten
- geflieste Garage mit elektrischem Sektionaltor und Geräteraum
- teilüberdachte Terrasse
- Gerätehaus im Garten
- LED-Spots im Dachüberstand am Haus

Objektnummer: 26388012 - 49770 Herzlake

Alles zum Standort

Herzlake im Emsland besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine ausgewogene demografische Struktur, die ein harmonisches Miteinander verschiedener Generationen ermöglicht. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur, die auf die Bedürfnisse einer entspannten Lebensweise ausgerichtet ist, und schafft damit eine ideale Grundlage für ein komfortables und sicheres Zuhause im Grünen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über regionale Straßen, die eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen gewährleisten, während die überschaubare Bevölkerungsdichte für eine angenehme Ruhe und Gelassenheit sorgt.

In Herzlake finden Sie ein besonders wohltuendes Umfeld, das von Geborgenheit und einer gepflegten Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die überschaubare Größe der Stadt schaffen eine vertraute Atmosphäre, in der sich Lebensqualität und Sicherheit auf natürliche Weise verbinden. Die ländliche Idylle lädt zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein, während gleichzeitig alle wesentlichen Versorgungsangebote gut erreichbar bleiben.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich insbesondere in den Bereichen Gesundheit und Nahversorgung: Apotheken wie die Apotheke im MedHuus und die Hanse Apotheke sind zu Fuß erreichbar, was im Alltag für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit sorgt. Auch Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden, sodass eine umfassende medizinische Betreuung gewährleistet ist. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Netto Marken-Discount, Aldi und Edeka zur Verfügung, was den Einkauf bequem und stressfrei gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Herzlake gegeben, was Mobilität und Flexibilität auch ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.

Freizeitangebote in Herzlake runden das attraktive Gesamtbild ab: Zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe laden zu Bewegung und geselligem Beisammensein ein, während das Jugend- und Gemeindezentrum mit seinen vielfältigen Aktivitäten auch für kulturelle und soziale Begegnungen sorgt. Die umliegenden Parks bieten zudem erholsame Rückzugsorte inmitten der Natur.

Objektnummer: 26388012 - 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: 26388012 - 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