Herzlake / Felsen

Ruhe am Feldrand - vielseitiges Wohnen in Sackgassenendlage

Objektnummer: 26388036



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 746 m²

Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

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

Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26388036
Wohnfläche	ca. 240 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

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: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Ein erster Eindruck

Dieses vielseitige Wohnhaus in Herzlake bietet auf ca. 240 m² Wohnfläche und einem ca. 746 m² großen Grundstück viel Raum für individuelle Wohnideen. Besonders hervorzuheben ist die Lage: Am Ende einer Sackgasse, direkt am Feldrand und in einem Naherholungsgebiet gelegen, bietet die Immobilie ein ausgesprochen ruhiges, naturnahes Wohnumfeld. Die flexible Raumaufteilung eröffnet zugleich unterschiedliche Wohnperspektiven – vom Familienzuhause mit der Möglichkeit zum ebenerdigen Wohnen bis hin zur denkbaren Einrichtung einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss.

Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Platz für gemeinsame Stunden und individuelle Einrichtungsideen. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Wintergarten, der den Wohnbereich um einen weiteren Aufenthaltsort ergänzt. Der Essbereich lässt sich bei Bedarf abteilen und bietet sich damit beispielsweise als möglicher Schlafraum an.

Zusammen mit der Küche und dem im Jahr 2019 modernisierten Badezimmer mit bodengleicher Dusche ergibt sich so die Möglichkeit, die wesentlichen Wohnfunktionen auf einer Ebene zu vereinen. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss. Im hinteren Gebäudebereich besteht zudem ein direkter Zugang zur großen, gefliesten Garage – eine praktische Verbindung für den Alltag.

Eine weitere Besonderheit ist die vorhandene Kamin-/Ofenanlage mit Schächten zur Warmluftverteilung im Haus. Eine ideale Unterstützung der Gas-Brennwerttherme aus 2021.

Auch das Obergeschoss bietet eine interessante Aufteilung. Vom Treppenaufgang gelangen Sie zunächst in einen vorgelagerten Flurbereich, von dem ein weiteres Zimmer sowie ein separates WC erreichbar sind. Das Zimmer eignet sich beispielsweise als Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsraum. Eine Tür trennt diesen vorderen Bereich vom dahinterliegenden Flur mit drei Schlafzimmern und einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Eines der Schlafzimmer verfügt zusätzlich über ein eigenes Waschbecken.

Der bereits räumlich abgetrennte Bereich eröffnet Perspektiven für unterschiedliche Wohnmodelle. Neben der Nutzung als privater Schlafbereich könnte hier nach entsprechender Anpassung und Ergänzung einer Küche gegebenenfalls eine zweite Wohneinheit entstehen. Dies bietet einen interessanten Ansatz für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder einen eigenen Bereich für erwachsene Kinder. Die baulichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für eine

eigenständige Wohneinheit sind noch zu prüfen.

Zusätzliche Nutzflächen stehen im Keller zur Verfügung. Hier befinden sich vier Räume, ein weiteres Bad mit Dusche sowie der Heizungsraum. Damit bietet das Haus auch abseits der Wohnräume Platz für Vorräte, Lagerung und individuelle Nutzungsideen.

Der Außenbereich ergänzt das Angebot und lässt die besondere Feldrandlage zur Geltung kommen. Ein Außenwasseranschluss ist ebenfalls vorhanden. Ob als Zuhause für die Familie, mit der Perspektive auf ebenerdiges Wohnen oder mit einem separaten Wohnbereich im Obergeschoss: Diese Immobilie verbindet flexible Wohnmöglichkeiten mit einer ausgesprochen ruhigen, naturnahen Lage in Herzlake.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Ausstattung und Details

- Gas-Heizung aus 2021
- Kamin/ Grundofen mit Wärmeverteilung
- Wintergarten
- Außenwasseranschluss
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche EG (2019)
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne DG
- zweite Wohneinheit möglich
- ebenerdiges Wohnen möglich
- Teilkeller mit Bad und Dusche

Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

Alles zum Standort

Herzlake besticht als charmante, ländliche Gemeinde mit rund 4.900 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und solider Infrastruktur. Die Region bietet vor allem Familien ein attraktives Umfeld mit großzügigen, energieeffizienten Einfamilienhäusern zu erschwinglichen Preisen, die langfristige Lebensqualität und Geborgenheit versprechen. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an wichtige Verkehrswege gewährleistet, sodass Pendler und Familien gleichermaßen von der Balance zwischen ländlicher Idylle und praktischer Erreichbarkeit profitieren.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Herzlake wird besonders durch die Nähe zu vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten unterstrichen. Kindergärten und Grundschulen wie die Grundschule Bookhof sind fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen wie die Oberschule Herzlake ebenfalls bequem zu erreichen sind. Diese kurzen Wege ermöglichen Kindern und Eltern einen entspannten Alltag ohne lange Anfahrtszeiten. Für die Gesundheit sorgen Apotheken wie die Apotheke im MedHuus, die ebenfalls gut erreichbar ist, und bieten somit Sicherheit und schnelle Versorgung im Bedarfsfall.

Auch die Freizeitgestaltung kommt in Herzlake nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu aktiver Erholung und gemeinschaftlichem Miteinander ein. Das Jugend- und Gemeindezentrum, das gut erreichbar ist, bietet zusätzlich vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche. Für entspannte Stunden sorgen gemütliche Restaurants und Cafés wie der Felsenkrug, die fußläufig erreichbar sind, und laden Familien zu genussvollen Momenten ein.

Die gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel, etwa mit der Busstation Felsen, Brüggen, die in fußläufiger Entfernung liegt, unterstützt die Mobilität der gesamten Familie und erleichtert den Zugang zu weiter entfernten Zielen. So vereint Herzlake auf einzigartige Weise ländliche Ruhe mit einem lebendigen, familienorientierten Lebensstil.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit hervorragenden Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten legen, stellt Herzlake eine besonders lebenswerte Adresse dar, die Raum für eine glückliche und gesunde Zukunft bietet.

Objektnummer: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

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: 26388036 - 49770 Herzlake / Felsen

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