

Herzlake

# Exklusiver Bungalow mit ausgebautem OG am See in Herzlake

????????? ??????????: 25388007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 546 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25388007 - 49770 Herzlake

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25388007 - 49770 Herzlake

?? ??? ??????

|                     |                      |               |                       |
|---------------------|----------------------|---------------|-----------------------|
| ??????? ?????????   | 25388007             | ????? ??????  | 649.000 EUR           |
| ??????????          | ca. 215 m²           | ??????????    | Käuferprovision       |
| ????? ??????        | ???????????????      |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                     | ?????                |               | MwSt.) des            |
| ????????            | 7                    |               | beurkundeten          |
|                     |                      |               | Kaufpreises           |
| ?????????? ???      | 5                    | ????????      | ???????               |
| ??????????          |                      | ????????????? |                       |
| ??????????          | 2                    | ???????       | ????????, WC          |
| ????? ????????????? | 2021                 |               | ?????????????, ?????, |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ???   |               | ?????????????????     |
|                     | ?????????????, 1 x   |               | ?????????             |
|                     | ????????????? ?????? |               |                       |
|                     | ?????????????, 1 x   |               |                       |
|                     | ????????             |               |                       |

??????? ???????: 25388007 - 49770 Herzlake

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                            |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                           | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????? ???????<br>???????????                                             | 56.11 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.03.2035                  | ????????????<br>??????????????<br>???????????                              | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2021          |

??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ?????????: 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftstelleninhaber



**Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.**

**Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.**

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



**T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>



??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



???????? ?????????: 25388007 - 49770 Herzlake

?? ?????????



??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/emsland](http://www.von-poll.com/emsland)

??????? ???????? : 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ?????????: 25388007 - 49770 Herzlake

?? ????????



??????? ???????: 25388007 - 49770 Herzlake

?? ???????



??????? ???????: 25388007 - 49770 Herzlake

???????



Erdgeschoss



Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25388007 - 49770 Herzlake

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein neuwertiger Bungalow in attraktiver Lage am See in Herzlake. Dieses im Jahr 2021 fertiggestellte Haus bietet eine Gesamt-Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 546 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattung und moderne Bauweise.

Der Bungalow verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf mögliche geräumige Schlafzimmer, eines mit separatem Ankleidebereich. Die Raumaufteilung wurde auf eine funktionale Nutzung ausgerichtet, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause bietet.

Besonders hervorzuheben ist das vollständig ausgebaute Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Diese bietet vier Zimmer, einen Koch- und Essbereich sowie ein Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche. Dieser Teil der Immobilie ist ideal für Gäste oder Familienangehörige.

Die Küche im Erdgeschoss ist mit hochwertigen Nolte-Einbauten versehen und lässt keine Wünsche offen.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist ebenfalls mit einer bodengleichen Regendusche ausgestattet.

Zur komfortablen und modernen Ausstattung des Hauses gehören abschließbare, dreifachverglaste Fenster, die mit Insektenschutzgittern versehen wurden. Die Nachhaltigkeit des Hauses wird durch eine integrierte Solarthermie-Anlage unterstützt. Überdachte Terrassen, die mit Wärmestrahlern ausgestattet sind, bieten die Möglichkeit, die Outdoor-Saison zu verlängern, während ein blickdichter Zaun für ausreichend Privatsphäre sorgt.

Zur Immobilie gehören ein Carport mit integriertem Geräteraum sowie eine Garage mit elektrischem Tor.

Eine weitere wirtschaftliche Annehmlichkeit ist die übernehmbare Hypothek in Höhe von 150.000 € mit einem attraktiven Zinssatz von 1%. Diese kann unter bestimmten Bedingungen übernommen werden und bietet somit einen finanziellen Vorteil.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für alle, die in ruhiger Umgebung am See wohnen möchten und dabei nicht auf die Annehmlichkeiten moderner Bauweise und Ausstattung verzichten wollen. Die Mischung aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Raumkonzept und vorteilhafter Lage macht den Bungalow zu einer attraktiven Wahl für künftige Eigentümer.

??????? ???????: 25388007 - 49770 Herzlake

??????????????? ??? ????????

- ausgebauten Dachgeschoss, 4 Zimmer, ca. 90 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Solarthermie
- Raumhöhe im EG ca. 2,60 m
- überdachte Terrasse mit Wärmestrahlern
- mehrfach ausziehbarer Windschutz für die Terrassen
- pflegeleichter Vinylboden
- Spanndecke im Wohn-/ Esszimmer und Küche
- Grundstück komplett abschließbar
- blickdichter Zaun als Sichtschutz
- abschließbare Fenster
- Insektenschutzgitter vor den Fenstern
- EG Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche
- OG Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche
- Toilette mit Bidet
- Nolte Einbauküche mit NEFF und Miele Markengeräten im EG
- Einbauküche im OG
- Carport mit Geräteraum
- Garage
- elektrisches Garagentor
- Grundstück komplett umzäunt - praktisch für Tierhalter
- pflegeleichte Gartengestaltung mit Kräuterbeet
- Wohnen am See
- Außenwasseranschluss für Gartenbewässerung
- 150.000 €-Hypothek mit 1% Zinsen ist übernehmbar

??????? ????????: 25388007 - 49770 Herzlake

??? ??? ??? ???????????

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 walddreichen 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 Lönigen 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, Spaziergehen 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.

??????? ?????????: 25388007 - 49770 Herzlake

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 56.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25388007 - 49770 Herzlake

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Holger Klages

---

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)