

Herzlake

# Großzügiges modernisiertes EFH mit Wellnessbereich und Garten in ruhiger Lage von Herzlake

Objektnummer: 25388009



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 876 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25388009 - 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: 25388009 - 49770 Herzlake

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25388009                  |
| Wohnfläche   | ca. 181 m²                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1970                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 289.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon         |

Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 171.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.05.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |

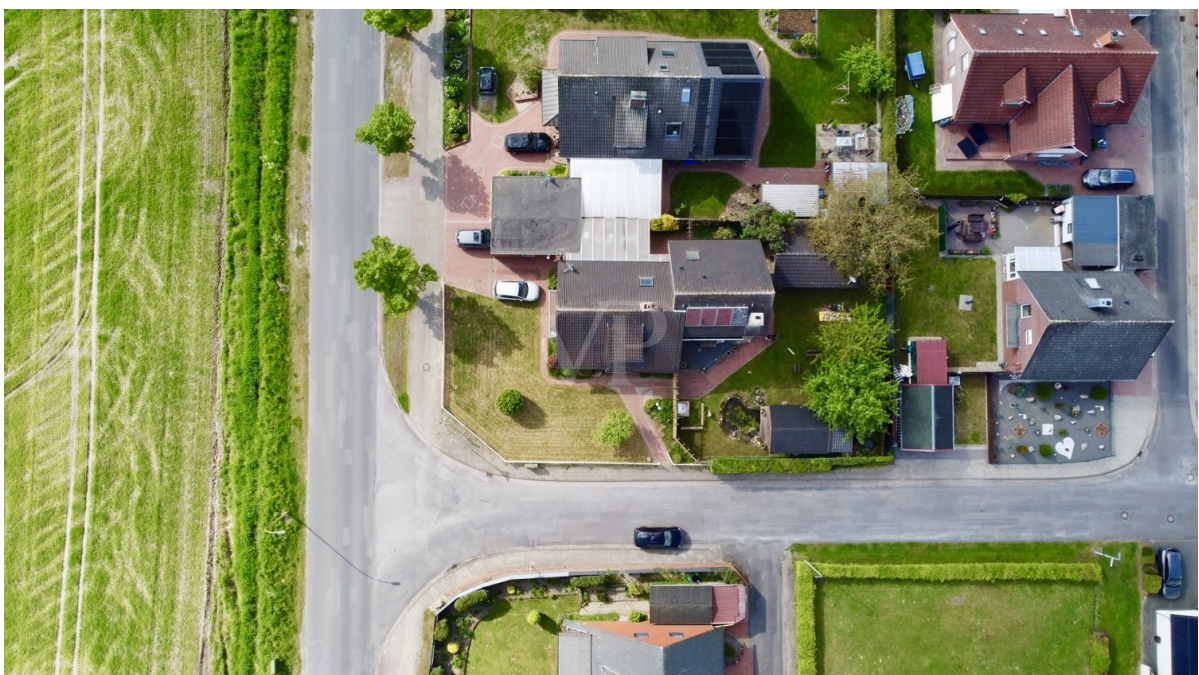
Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



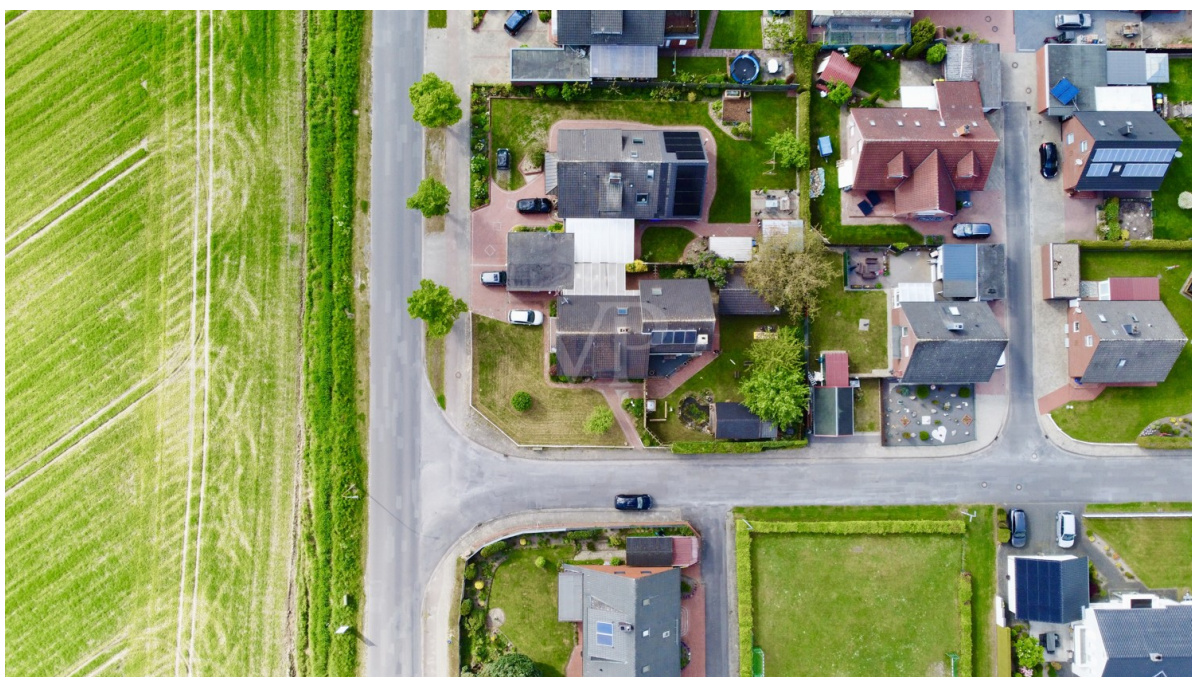
Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



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



**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>



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Die Immobilie



Objektnummer: 25388009 - 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: 25388009 - 49770 Herzlake

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, im Jahr 1970 erbaut und durch diverse bauliche Maßnahmen modernisiert, bietet eine ansprechende Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 876 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer, darunter vier mögliche geräumige Schlafzimmer. Zwei Tageslichtbadezimmer gewährleisten eine optimale Nutzung sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das Badezimmer im Obergeschoss sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne bietet. Durch den Anbau im Jahr 1976 und die Aufstockung des Anbaus 1996 wurden zusätzliche Räume geschaffen, die den Wohnbereich erweitern und eine vielseitige Nutzung ermöglichen. Der Ausbau des Spitzbodens zum Wellnessbereich im Obergeschoss stellt ein weiteres Highlight dar und bietet mit einer integrierten Sauna erholsame Momente. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Esszimmer, das mit einem traditionellen Kachelofen ausgestattet ist, der in den kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Ein weiterer Ofen, ein wasserführendes Modell, ergänzt das Wohnzimmer, unterstützt die Zentralheizung und erzeugt eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung sorgt für ein komfortables Raumklima im gesamten Haus. Das Haus wurde über die Jahre stetig modernisiert, zuletzt 2019 durch den Einbau neuer Fenster, was die Energieeffizienz weiter optimiert hat. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Solarthermianlage, die nachhaltig zur Warmwasserversorgung des Hauses beiträgt. Der Außenbereich bietet nicht nur einen weitläufigen Garten für zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, sondern auch zwei Gartenhäuser. Das massive Gartenhaus, ausgestattet mit einem stabilen Betonfundament und Elektroanschlüssen, eignet sich ideal für Nutzungsmöglichkeiten als Hobbyraum oder Werkstatt. Das weitere Gartenhaus mit Teich bietet zusätzliche Gestaltungsspielräume und einen beruhigenden Anblick. Eine massive Garage vervollständigt dieses Angebot. Sie bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug und Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Weiteren Stauraum bietet der Teilkeller. Dank der kontinuierlichen Pflege und regelmäßigen Modernisierungen präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in einem ansprechenden Zustand, das reichlich Raum für eine Familie bietet. Die ruhige und dennoch zentral gelegene Wohngegend ermöglicht eine hervorragende Anbindung an lokale Einrichtungen und Infrastruktur, was den Alltag erleichtert. Dieses Einfamilienhaus vereint klassischen Baucharme mit modernen Elementen und bietet seinen Bewohnern ein komfortables Wohnerlebnis in einladender Atmosphäre. Vereinbaren Sie am besten umgehend einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein vollständiges Bild dieser Immobilie zu machen und die Räumlichkeiten direkt vor Ort kennenzulernen. Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Ausstattung und Details

- Anbau 1976
- Aufstockung Anbau 1996
- Dämmung Außenwände des Ursprungsgebäudes
- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Fenster aus 2019
- Haustür 2019
- Boden OG neu 2018
- überwiegend elektrische Jalousien
- Tageslichtbad EG mit Badewanne
- Tageslichtbad OG mit Dusche und Badewanne
- Spitzboden umgebaut zu Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Whirlpool
- Kachelofen im Esszimmer EG
- wasserführender Ofen im Wohnzimmer EG
- Marmorfußboden Wohnzimmer EG
- 2 Balkone
- massives Gartenhaus mit Betonfundament und Elektroanschlüssen (Starkstrom)
- Gartenhaus mit Teich
- Elektroanschlüsse im Garten
- massive Garage

Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Alles zum Standort

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 Lönningen 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.

Objektnummer: 25388009 - 49770 Herzlake

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25388009 - 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](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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