

# Exposé

## Einfamilienhaus in Herzlake

### Exklusives Einfamilienhaus am See mit Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-325572**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

Mobil: 0160 7645154

Am See 1  
49770 Herzlake  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	648,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	237,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sehr schöne Einfamilienhaus in Massivbauweise, mit einem besonders hellen und warmen Klinkerton, wurde 2021 fertiggestellt. 2021/22 wurde das Obergeschoss in exklusiver Weise mit großem Badezimmer, einer Eckbadewanne, Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgebaut. Zudem bietet das Badezimmer genug Platz für eine Sauna oder Ähnlichen. Zusätzlich wurde in einem der oberen Zimmer ein weiterer Küchenanschluss verlegt, wodurch viele Möglichkeiten eröffnet werden.

2024 wurde das noch junge Haus durch eine überdachte Lodgia / Dachterasse im Obergeschoss mit seitlichen Seeblick erweitert, somit beträgt die Wohnfläche 237 Quadratmeter.

Das Erdgeschoss zeichnet sich durch Barrierefreiheit in allen Räumen inklusive der Dusche, sowie vollflächige Fußbodenheizung mit modernen High-Gas aus. Die Wassererwärmung wird zusätzlich durch Solarzellen unterstützt. Es besteht bereits ein Glasfaseranschluss und LAN-Anschlüsse in allen Schlafzimmern.

Autoliebhaber wird besonders erfreuen, dass die geflieste Doppelgarage sowohl mit einem elektrischen Tor, einem Abfluss als auch einer einzeln regulierbaren Fußbodenheizung ausgestattet ist. Luxus pur!

Zudem ist durch die Garage ein direkter Zugang in das Haus möglich.

Im gesamten Haus sind elektrische Rollläden verbaut. Durch eine breite Doppelflügeltür im Wohnzimmer kommt man auf eine sehr große, gemütliche, überdachte Terrasse, die wie um das ganze Haus mit LED-Spots versehen ist.

Das Grundstück ist mit einem Zaun und einem Gartentor, bis auf die Einfahrt umrandet.

Das 648 Quadratmeter große Grundstück bietet viel Platz für Garten und Freizeit. Seitlich, neben der im Haus integrierten Doppelgarage, sind bereits zwei Stellplätze gepflastert, welche man wahlweise auch als Terrasse nutzen kann.

Die besondere Front der Immobilie macht das Haus unverwechselbar.

## Ausstattung

- Massivbau
- Vorder- und Hintereingang
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Solarunterstützte Wassererwärmung
- Glasfaseranschluss
- 3fach Verglasung
- Doppelgarage
- elektrische Rollläden
- LED-Spots außen
- 2 Tageslichtbäder
- 1 Badewanne
- 2 Duschen
- 1 Bidet
- Lodgia/Dachterasse mit 3-fach verglaster zimmerbreiter Schiebetür

- überdachte Terasse
- Garten
- großzügige Raumaufteilung
- Erdgeschoss barrierefrei
- LAN-Anschlüsse
- direkter Zugang durch die Garage ins Haus
- kurzfristiger Bezug möglich
- Provisionsfrei

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Immobilie wird privat unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung verkauft.

## Lage

Das exklusive Einfamilienhaus liegt zentral in der Naturregion Emsland mit Blick auf den See von Herzlake. Die wunderschöne Landschaft und Radwege laden zum Wandern und Radfahren ein, der ideale Wohnsitz für Jung und Alt.

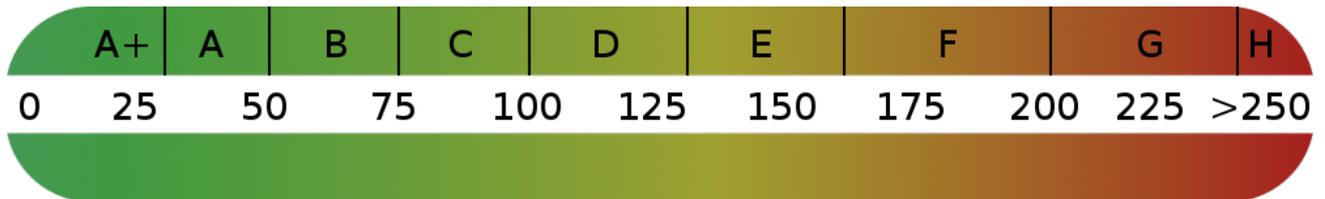
Das nahegelegenen Ortszentrum umfasst Lebensmittelmärkte, Drogerie, Ärzte, Banken, Schulen und vieles mehr. Haselünne ist nur wenige Kilometer entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



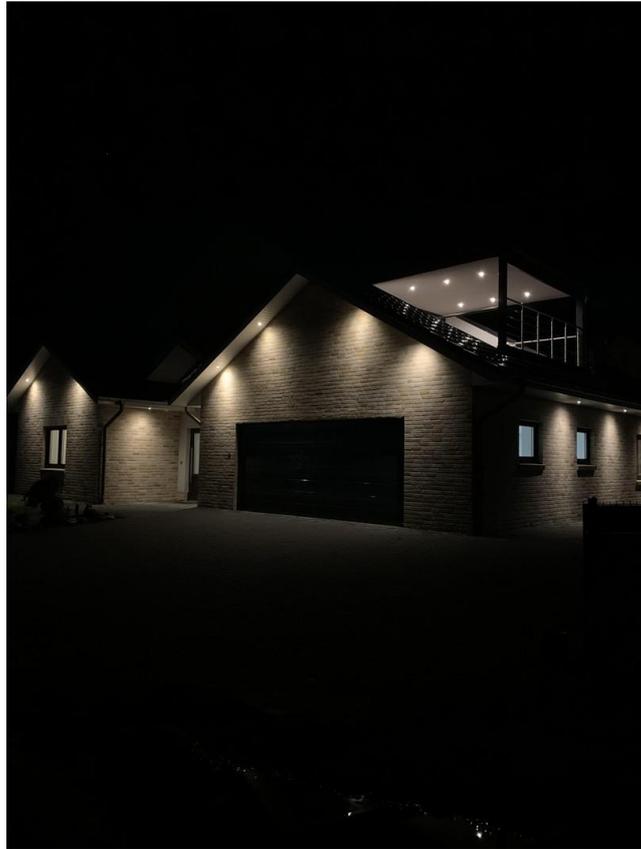
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



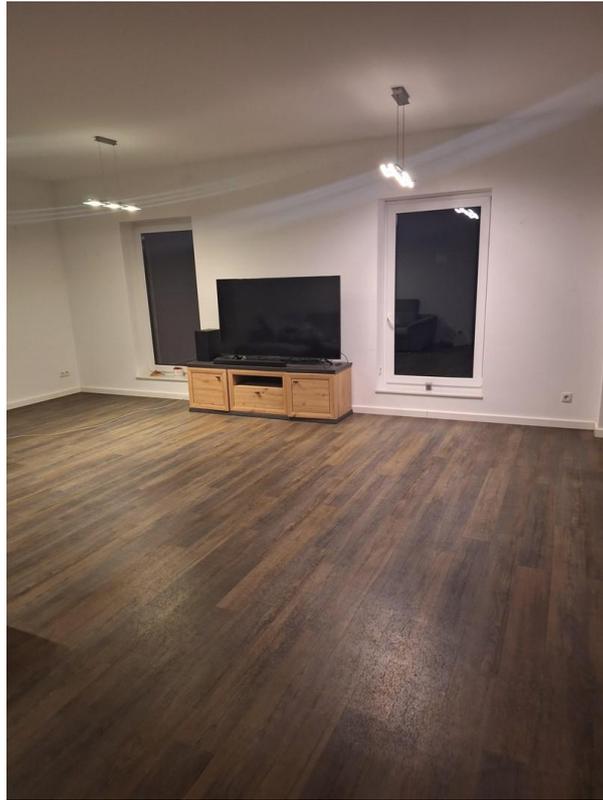
# Exposé - Galerie



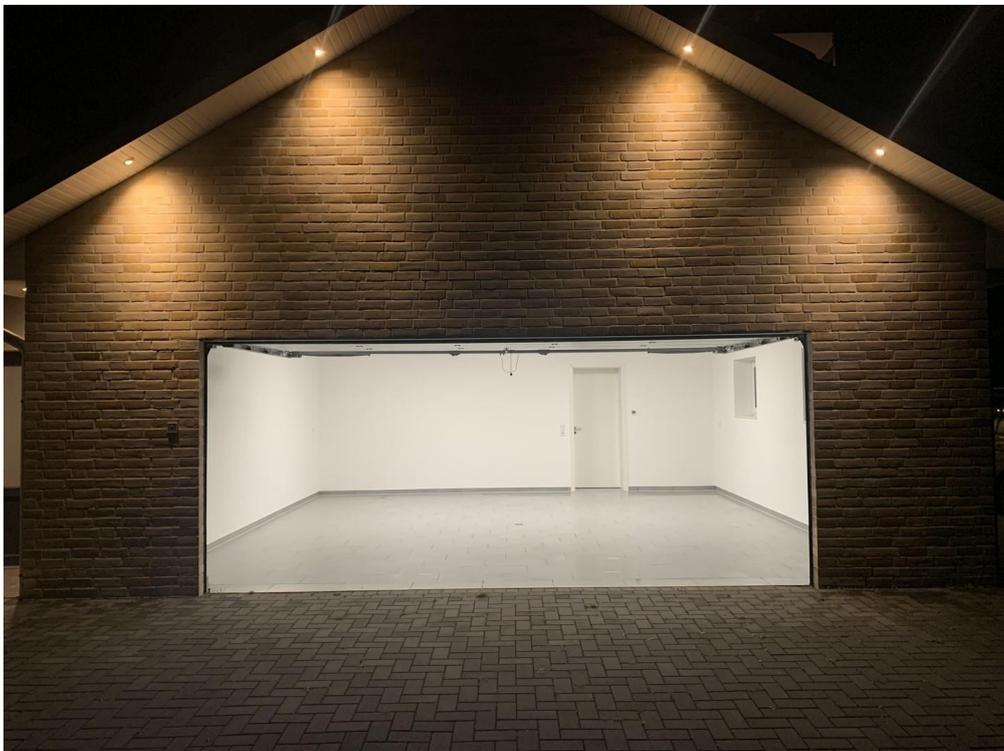
# Exposé - Galerie



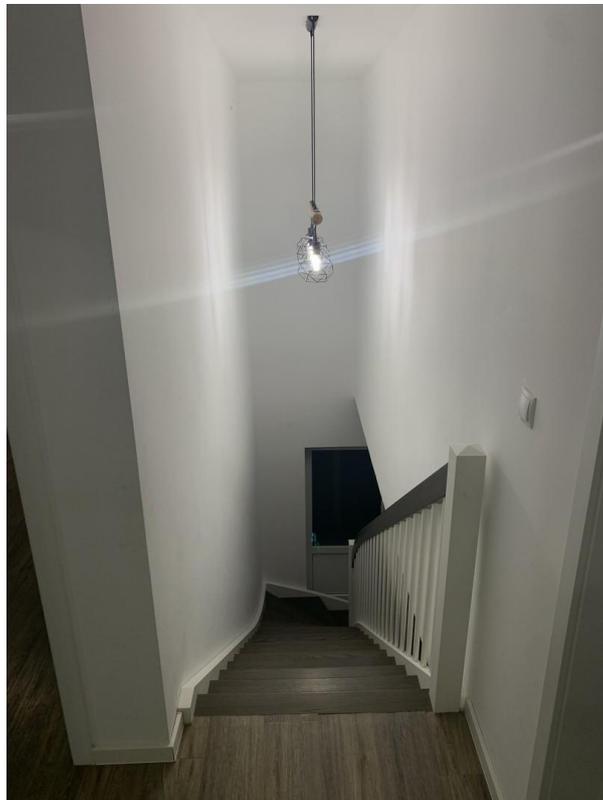
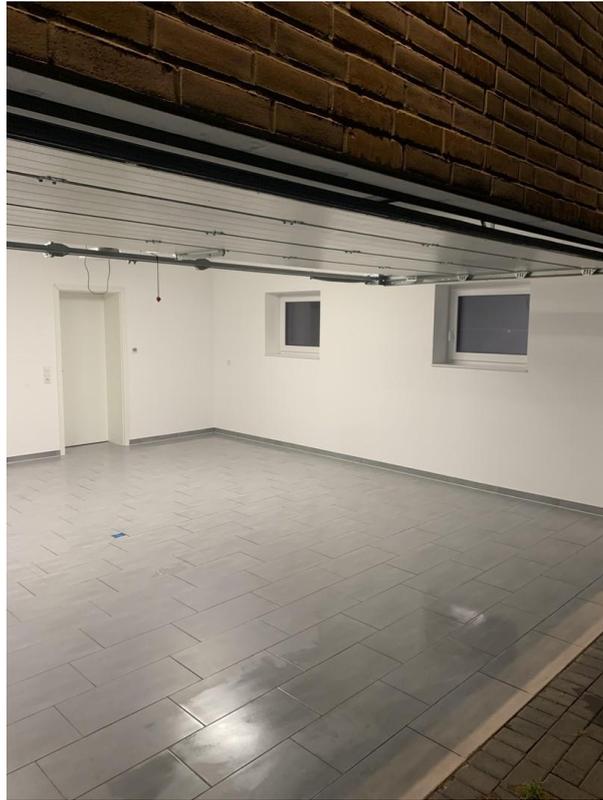
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



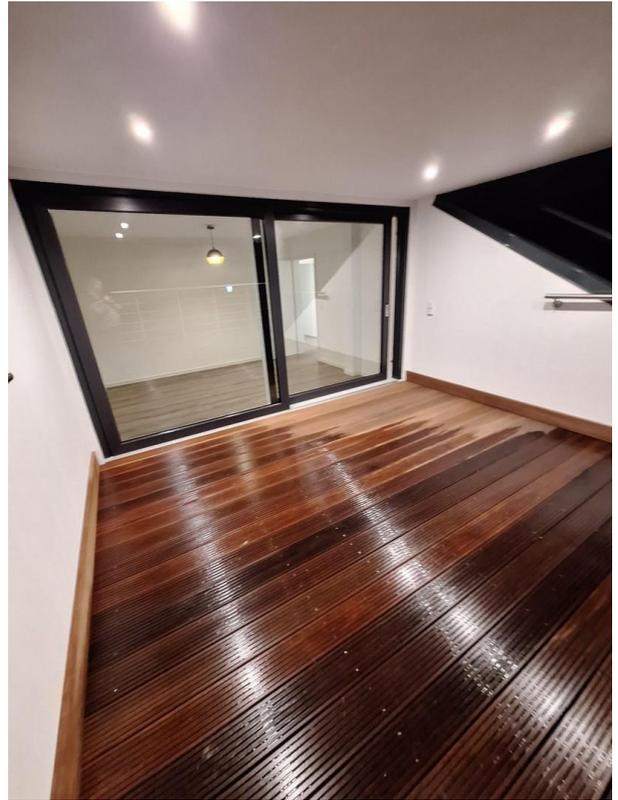
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

