

Herdecke - Ahlenberg

Tolles Einfamilienhaus am Ahlenberg

Número de propiedad: 25034083xx



PRECIO DE COMPRA: **630.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 122 m²** • HABITACIONES: **4.5** •
SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.285 m²**

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25034083xx
Superficie habitable	ca. 122 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1932
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	630.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

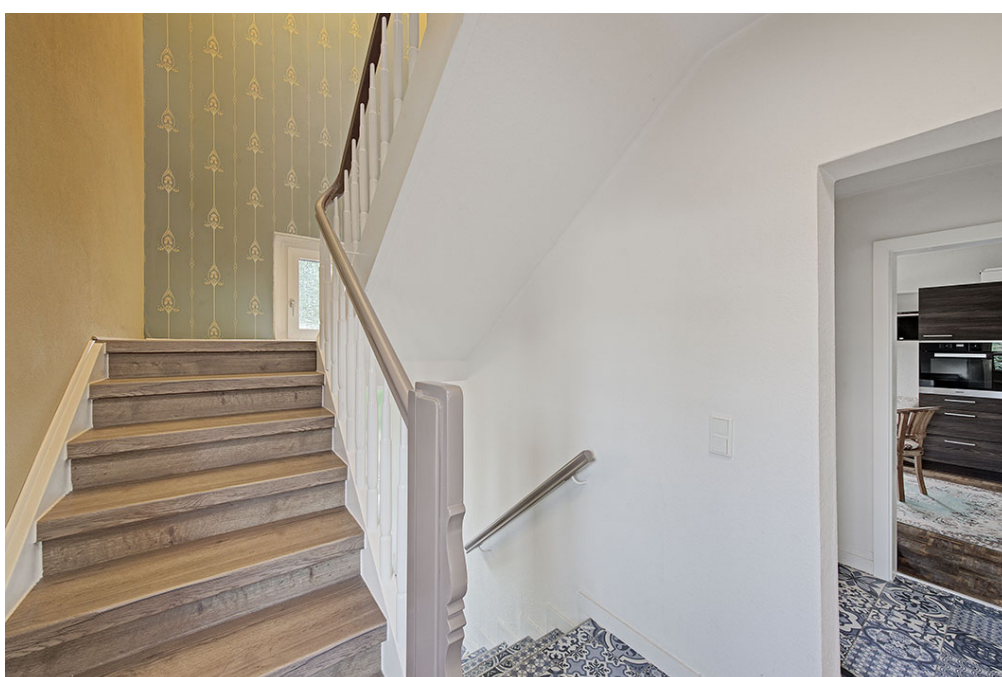
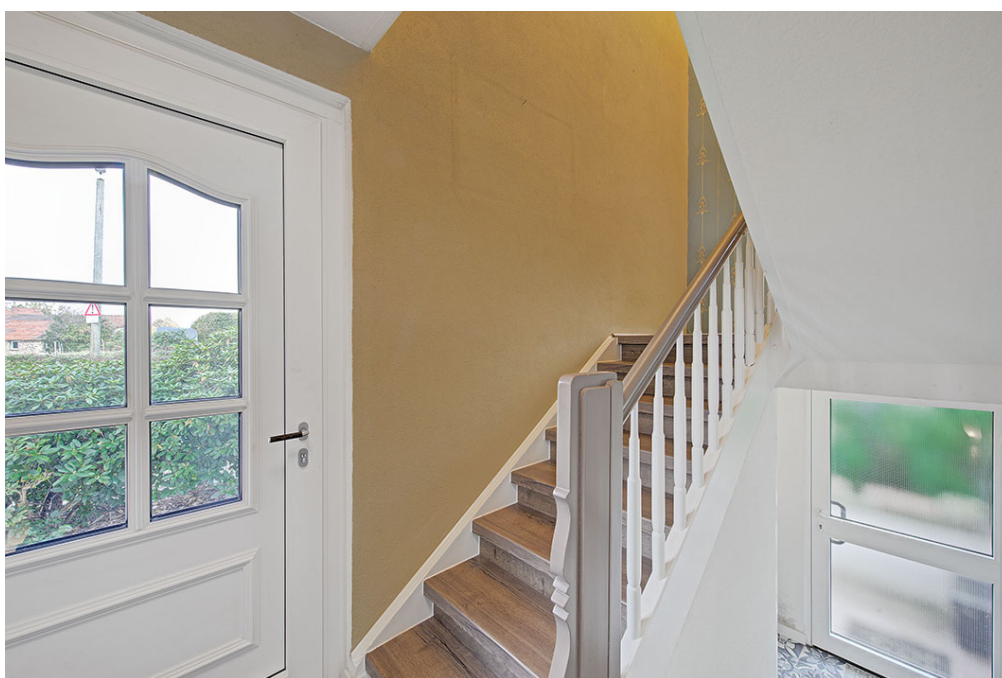
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	314.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1932

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



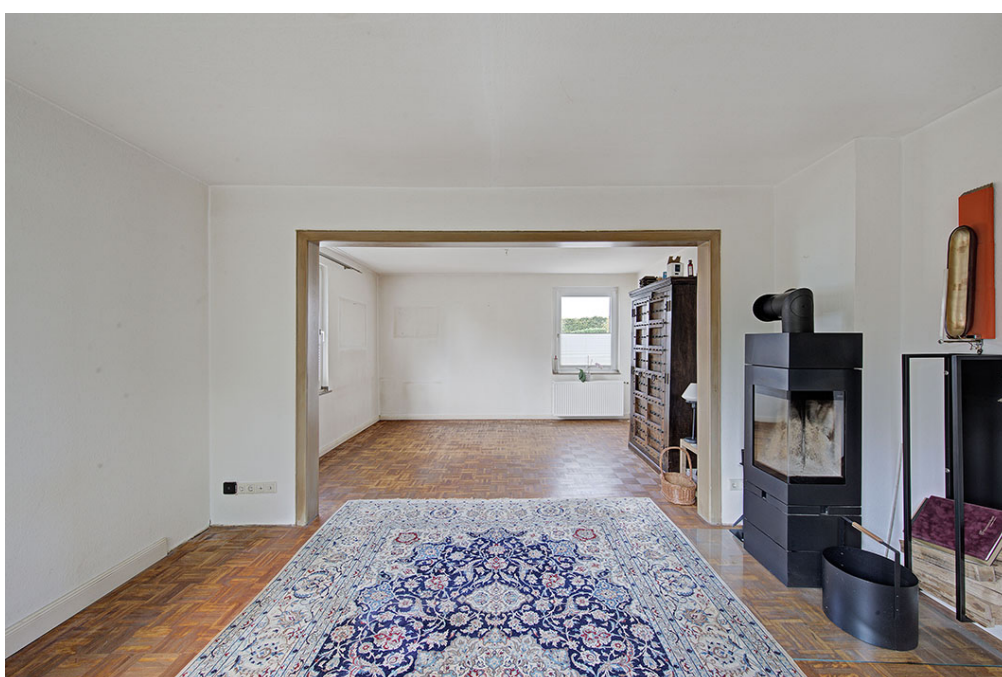
Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Herdeckes – am idyllischen Ahlenberg. Die Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und wurde in den letzten Jahren mit viel Liebe zum Detail fortlaufend modernisiert.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.285 m² bietet das Haus ausreichend Platz für Ruhe, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob gemütliche Abende auf der neu angelegten Terrasse oder entspannte Stunden im Garten – hier genießen Sie Lebensqualität pur.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden umfassende Modernisierungen vorgenommen, darunter z.B.:

- neue Elektrik im gesamten Haus
- modernisierte Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- neue Heizungsanlage – effizient und zukunftssicher
- komplett erneuertes Dach
- sanierte Außenfassade
- neu gestaltete Terrasse (2024)
- elektrisches Einfahrtstor

Die Kombination aus klassischen Architekturelementen der 30er Jahre und moderner Ausstattung schafft ein ganz besonderes Wohnambiente.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 1.300 m² Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, für Gartenliebhaber oder als Rückzugsort im Grünen. Die sonnige, ca. 30m² große Terrasse lädt zum Verweilen ein und ist perfekt für gemütliche Sommerabende oder Grillfeste mit Freunden.

Die Immobilie liegt in sehr guter Wohnlage von Herdecke am Ahlenberg, einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem lädt die grüne Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert auf eine besondere Architektur, ein großzügiges Grundstück und eine ruhige, gewachsene Wohnlage

legen.

**Ein Haus mit Geschichte, Charakter und viel Charme – liebevoll modernisiert und sofort
bezugsbereit.**

Hier verbinden sich Stil, Komfort und Lage auf perfekte Weise.

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Detalles de los servicios

- elektrisches Einfahrtstor
- Einbauküche mit Miele Geräten
- moderner Kamin
- Gegensprechanlage
- große ca. 30m² Terrasse mit Edelstahlgeländer

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Todo sobre la ubicación

In einer der begehrtesten Lagen am Rande des Dortmunder Südens befindet sich diese Immobilie innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohnbereichs. Die kurze Entfernung zur B54 bietet sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den wichtigsten Autobahnen in Dortmund. Eine Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen und Kindergärten, sowie Schulen sind ebenfalls in kurzer Entfernung schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Banken sind im nahe gelegenen Zentrum von Herdecke oder in der Dortmunder Innenstadt bzw. Dortmund Kirchhörde, welche lediglich wenige Minuten entfernt sind, zu finden.

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com