

Herdecke

1-2 Familien - Reihenmittelhaus in Herdecke Am Nacken

Codice oggetto: 26034049



PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m²

Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034049
Superficie netta	ca. 140 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 90 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	223.28 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.06.2036	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



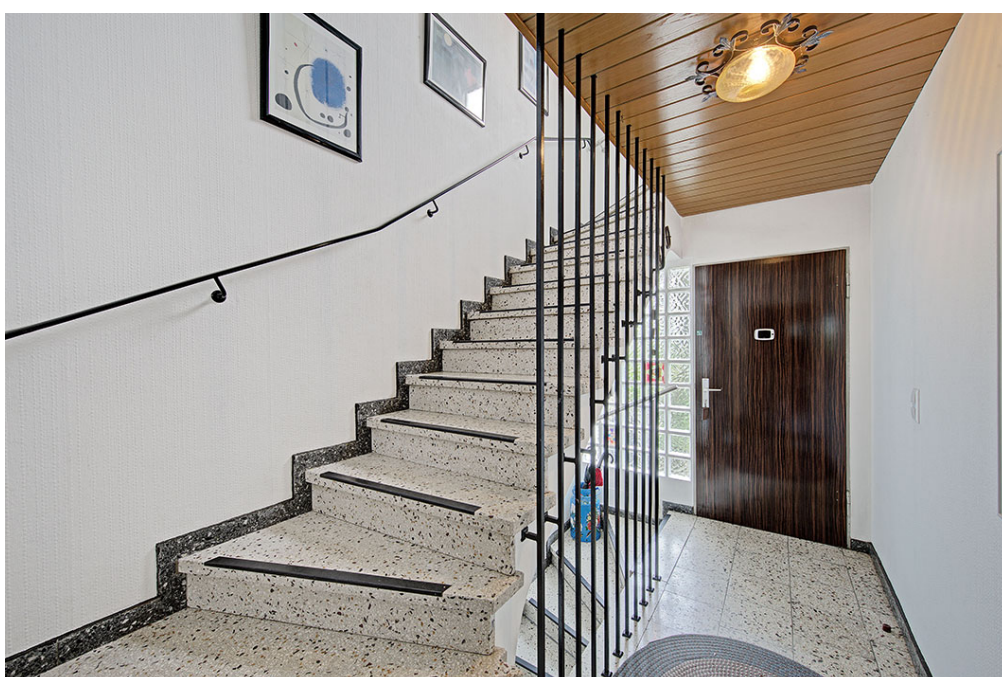
Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

La proprietà



Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

Una prima impressione

Dieses charmante Reihemittelhaus in der beliebten Lage Herdecke - Am Nacken wurde 1966 ursprünglich als zwei-geführte Wohneinheiten konzipiert. Jede Einheit (EG und OG) ist nahezu identisch geschnitten und begeistert mit hellem Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Garten bzw. Balkon mit Fernblick bietet. Ein großzügiger Schrankflur führt zu den zwei Schlafzimmern und dem Badezimmer.

Highlights:

- oEG: modernes Badezimmer (2018 erneuert)
- 2002 wurde das Gäste-WC entfernt durch eine Essecke mit Kachelofenerersetzt, durch diese Umgestaltung des Grundrisses entsteht ein gemütliches Wohnambiente.
- oOG: identischer Grundriss wie EG
- zusätzlich praktisches Gäste-WC.
- oVielseitig nutzbarer Keller
- mit direktem Zugang zum Garten
- Waschküche und Dusche.
- oGarten mit zwei Gartenhäuschen
- Eine Treppe zur Ringstraße, dort finden sich weitere Parkmöglichkeiten und eine Bushaltestelle. In der Nähe gibt es auch eine KiTa.

Denkbar ist:

- oNutzung als Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnkomfort.
- oNutzung als Mehrgenerationen-Haus mit separaten Wohneinheiten.
- oNutzung als Zeifamilien-Haus mit separaten Wohneinheiten.
- oOptionale Zusammenführung beider Stockwerke nach Bedarf.

Lage:

- oRuhige, familienfreundliche Wohngegend in Herdecke-Am Nacken.
- oGute Anbindung an lokale Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten.
- oNähe zur Ringstraße mit schneller Erreichbarkeit von Parkplätzen, Bushaltestelle und KiTa in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges:

- oHelles, freundliches Wohnkonzept durch große Fensterflächen.
- oVielseitige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten dank durchdachtem Grundriss.
- oGartenflächen ideal für Entspannung, Spiel und Gartenfreuden.
- oEine Garage rundet das Angebot ab.



VON POLL
REAL ESTATE

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung oder weitere Informationen.

Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

Tutto sulla posizione

Lage: Ruhiger, familienfreundlicher Ortsteil von Herdecke, eingebettet in eine grüne Umgebung am nordwestlichen Stadtrand von Herdecke / Region Ruhrgebiet.

Infrastruktur: Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung; Nähe zur Ringstraße mit Parkmöglichkeiten). KiTa in unmittelbarer Nähe; vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und lokale Einrichtungen leicht erreichbar.

Wohnqualität: Geprägt von datetime-naher, entspannter Wohnatmosphäre, großzügige Grünflächen, ruhige Straßen und eigenständiger Charakter. Ideal für Familien, Paare und Menschen, die eine komfortable, unkomplizierte Alltagsgestaltung schätzen.

Verkehrsanbindung: Schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Autobahnen (A45/A46) bzw. regionaler Straßenverbindungen; gute Erreichbarkeit von Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen.

Freizeit und Natur: Nahegelegene Naherholungsgebiete und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radfahren und Outdoor-Aktivitäten ein; geringe Lärm- und Verkehrsdichte im Vergleich zum Stadtzentrum.

Besonderheiten: Zentrale Anlaufpunkte wie eine nahegelegene KiTa und die gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten machen Am Nacken zu einem praktischen Wohnstandort innerhalb von Herdecke.

Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26034049 - 58313 Herdecke

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com