

Herdecke - Ahlenberg

Tolles Einfamilienhaus am Ahlenberg

Codice oggetto: 25034083xx



PREZZO D'ACQUISTO: 630.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.285 m²

Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

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

Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034083xx
Superficie netta	ca. 122 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1932
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	630.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

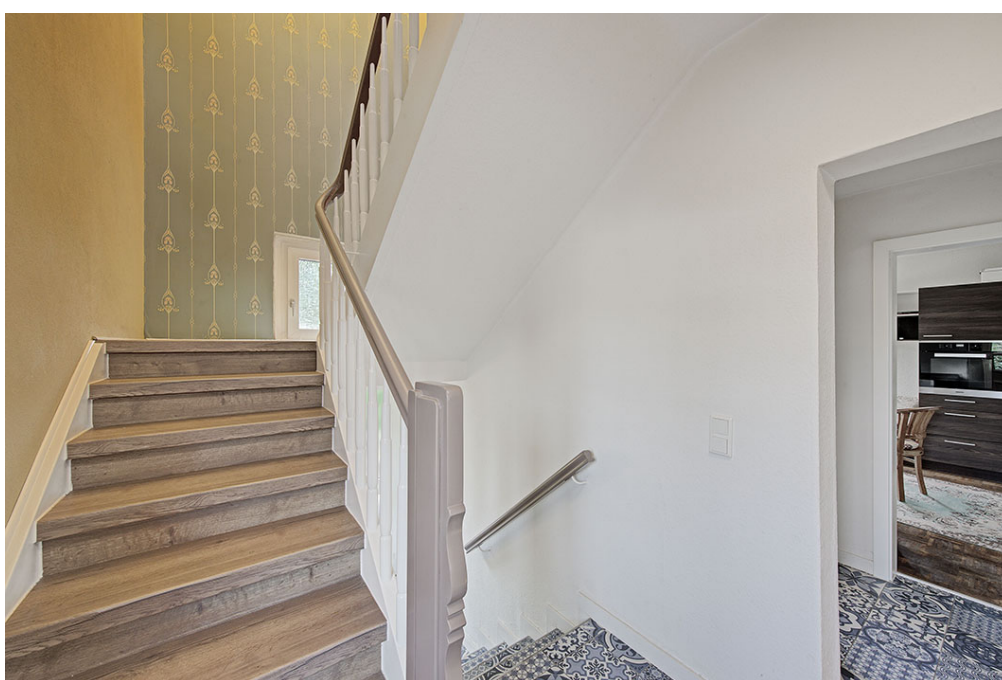
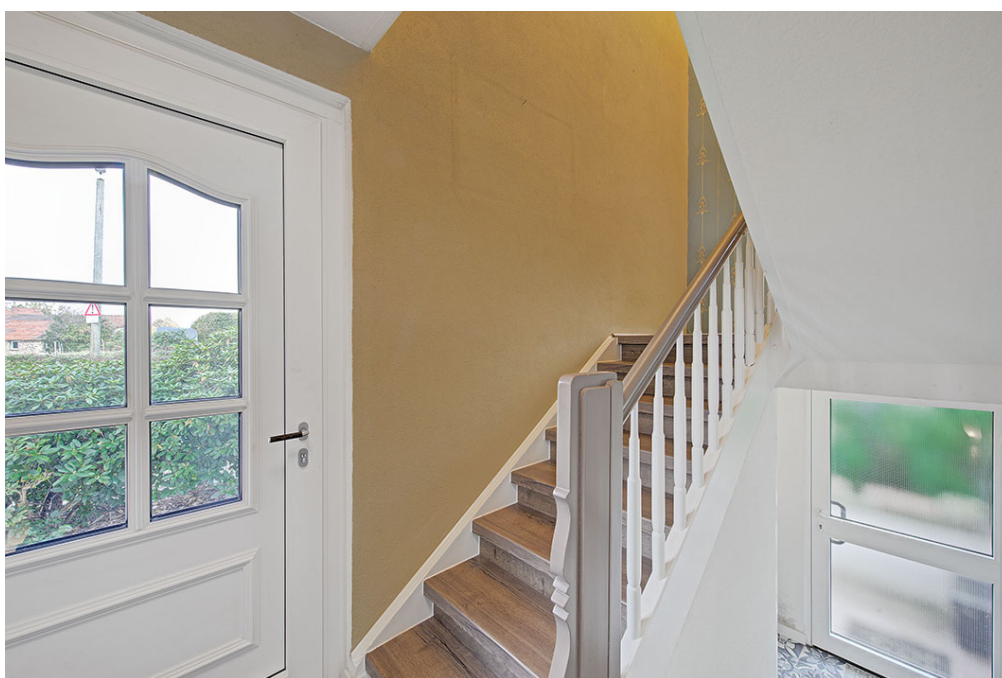
Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	314.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1932

Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



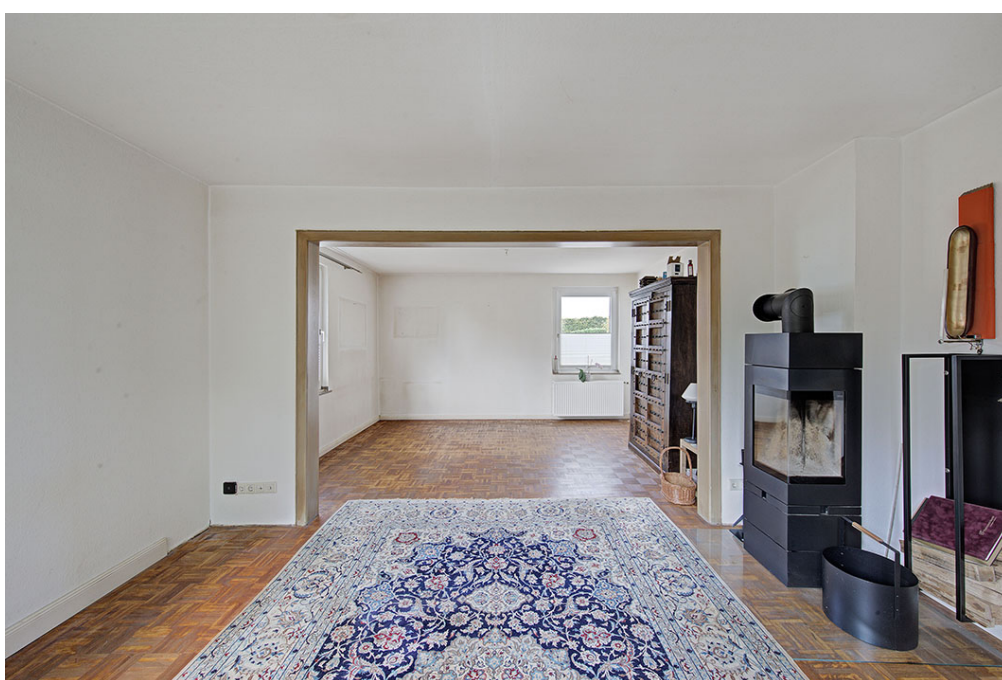
Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La proprietà

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

Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

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: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

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