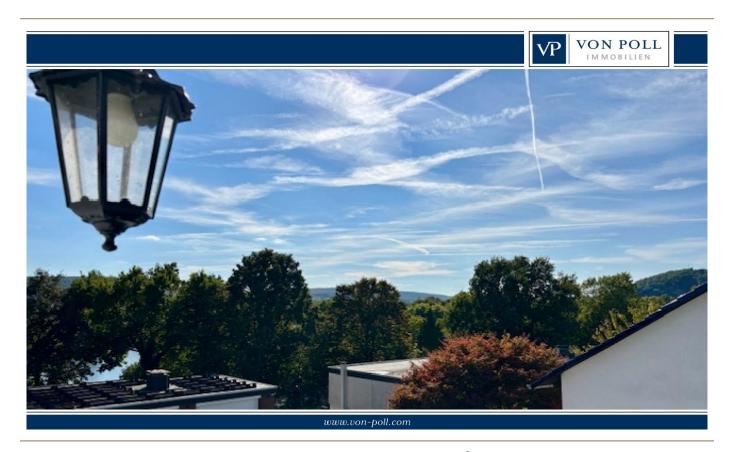


#### Herdecke - Innenstadt

# Top sanierte DG-Wohnung in gepflegtem 3FH mit Ruhrblick

Objektnummer: 25034064



MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



## Auf einen Blick

Objektnummer	25034064
Wohnfläche	ca. 89 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1957

Mietpreis	1.150 EUR
Nebenkosten	400 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	25.01.2035
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	BEDAKE
Endenergiebedarf	178.20 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1957

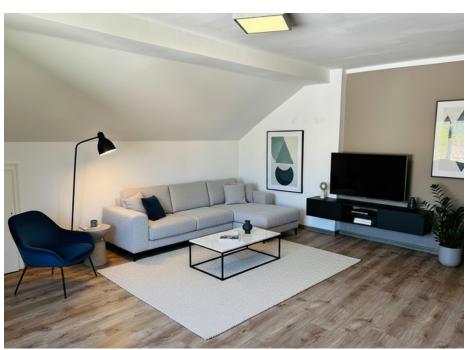






































## Die Immobilie





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading COMPANIES 2 THE WORLD

www.von-poll.com



#### Ein erster Eindruck

Ein Dachgeschoss mit bis zu 3 Schlafzimmern, einem offenen Wohn-Ess-Kochbereich, einem modernen Duschbad und dem sonnigen Westbalkon mit Ruhrblick - das ist in der Tat ein seltenes Angebot mit viel Potential.

Die Wohnung liegt in einem 3-Familienhaus und wurde 2017 kernsaniert und mit dem Westbalkon neu ausgestattet.

Die zeitlose Materialauswahl und harmonische Farbgestaltung versorgen die zukünftigen Mieter mit einem modernen Look und schaffen einen unkomplizierten Rahmen für die eigenen Möbel.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot inspirieren.

Rufen Sie an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.



## Ausstattung und Details

Im Zuge der 2017 durchgeführten Kernsanierung wurden folgende Arbeiten umgesetzt:

- Einbau neuer Fenster
- Komplett neuer Laminatboden wurde verlegt
- Elektrik wurde erneuert
- Fliesenarbeiten erneuert
- Neues Badezimmer
- Austausch sämtlicher Heizkörper
- Einbau neuer Innentüren und Zargen
- Anbau eines Balkons auf der Westseite
- Neues Klingelsystem mit Kameraausstattung



### Alles zum Standort

Die Kleinstadt Herdecke an der Ruhr hat viele Liebhaber: Einerseits besticht die Stadt durch ein historisches Zentrum und andererseits bietet sie drumherum herrliche, schnell erreichbare Natur.

Die Versorgung mit Alltagsdingen ist perfekt organisiert: Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Fachgeschäfte, etc. Auch schulisch präsentiert sich Herdecke gut: Von der Grundschule über eine Förderschule bis zum Gymnasium - alles vorhanden.

Die Städte Hagen und Dortmund liegen quasi vor der Tür und sind mit dem PKW schnell erreichbar.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.20 kwh/(m<sup>2\*</sup>a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com