

Herdecke

# 1-2 Familien - Reihenmittelhaus in Herdecke Am Nacken

Objektnummer: 26034049



**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 630 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke**

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

Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034049	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2002
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1967		
Stellplatz	1 x Garage		

**Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>223.28 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>08.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1966</b>

Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



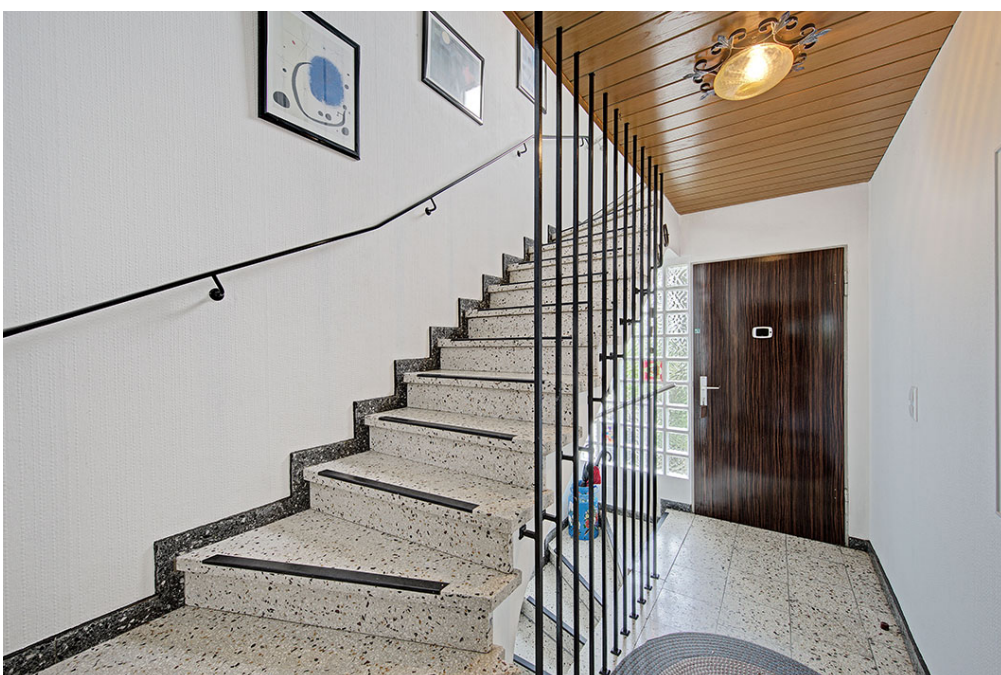
Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenmittelhaus 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 Kachelofenersetzt, 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.

**Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung oder weitere Informationen.**

**Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke**

## **Alles zum Standort**

**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.

**Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26034049 - 58313 Herdecke**

## **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](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**