

Herdecke – Innenstadt

# Geschmackvoll renovierte 4-Zimmer-Wohnung fußläufig zur Herdecker Altstadt

Objektnummer: 25034098



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

MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

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

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25034098   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1957       |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Mietpreis                  | 1.250 EUR     |
| Nebenkosten                | 300 EUR       |
| Wohnung                    | Etagenwohnung |
| Modernisierung / Sanierung | 2021          |
| Bauweise                   | Massiv        |
| Nutzfläche                 | ca. 12 m²     |
| Ausstattung                | Balkon        |

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |                |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme          | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergiebedarf            | 178.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.01.2035         | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuernng                 | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 1957           |

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine schön geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 3-Familienhauses, mit Süd-Loggia und Blick auf die Ruhr, in fußläufiger Lage zur Herdecker Innenstadt.

Der Grundriss ist klassisch aufgeteilt: Vom Eingangsflur gelangt man in eine Diele, welche Zugang zu den drei Schlafzimmern und dem praktischen Wannen-Duschbad mit Tageslichtfenster bietet.

Ein paar Schritte weiter gelangt man in einen großen Wohn-Essbereich mit Zugang auf die Süd-Loggia und vis-a-vis vom Essbereich direkt in die angrenzende Küche.

Die Wohnung verwöhnt mit ihrem geschmackvollen Ambiente und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowohl Paare mit Platzbedarf als auch Familien mit Kindern.

Ein richtig tolles Angebot in schöner Lage von Herdecke: Wohnen mit Wohlfühlcharakter.

Die Wohnung steht ab 1. Februar 2026 zur Verfügung.

Rufen Sie uns an.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Ausstattung und Details

Das 3-Familienhaus wurde 1957 in massiver Bauweise (mit Vollkeller) errichtet und im Zeitraum von 2018 - 2024 komplett saniert.

Die hier angebotene Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2021 kernsaniert:

- Kompletter neuer Laminatboden
- Erneuerung der Elektrik
- Einbau diverser LED Leuchten
- Einbau einer neuen Wohnungseingangstür
- Neue Innentüren
- Komplette neue Heizkörper
- Wandflächen begradigt und neu gestrichen

Nach Auszug der jetzigen Mieter wird das Badezimmer noch komplett erneuert.

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## Alles zum Standort

Herdecke ist ein sehr beliebter Wohnort zwischen Harkortsee und Hengsteysee oder anders formuliert zwischen Dortmund und Hagen.

Herrlich eingebettet in die Natur des Ruhrtals, verbunden mit dem Charme und den Annehmlichkeiten einer Kleinstadt mit pittoreskem Altstadtflair.

Die Einkaufsgelegenheiten sind sehr gut. Es gibt ein gut sortiertes Angebot im nahen Mühlen-Center und zahlreiche Individualgeschäfte in den schönen Altstadtgassen. Hier finden Sie auch gute Restaurants und Cafés.

Zudem gibt es 4 Grundschulen, eine Förder-Realschule, sowie das Städtische 'Friedrich-Harkort-Gymnasium'.

Die umliegenden Autobahnen A 45 und A 1 sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden Sie mit weiter entfernten Zielen. Über die B54 gelangen Sie bequem in die Dortmunder Innenstadt.

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## 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 lt. 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.

Objektnummer: 25034098 - 58313 Herdecke – Innenstadt

## 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)