

Herdecke – Ahlenberg

## Refugium für zwei Nähe Ahlenberg

*Objektnummer: 26034002*



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

MIETPREIS: 3.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034002	Mietpreis	3.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	500 EUR
Zimmer	4	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1994	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	97.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



**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

Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

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

Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Ein erster Eindruck

Ein Refugium für zwei - was soll das heißen?

Ganz einfach: Ein Rückzugsort mit Wohlfühlkraft. Ein echtes Zuhause. Beständig und authentisch.

Bei diesem außergewöhnlichen Angebot finden Sie genau das.

Eine großzügige Eingangshalle empfängt Sie quasi treppenlos und führt Sie in einen Wohn-Essbereich der Extraklasse. Er erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und erschließt die davorliegende Terrasse über vier großzügige Doppeltüren.

Ausgestattet zudem mit einem zeitlosen Kamin und einer offenen Bibliothek.

Der Blick ist herrlich - die eigene Gartenanlage und die anschließenden Grünflächen liegen hier sprichwörtlich den Bewohnern zu Füßen.

Eine klassische Landhausküche mit bequemen Zugängen von drei Seiten, bietet einen Frühstücksplatz für den ersten Kaffee am Morgen und versorgt die Köche mit allem Komfort.

Ein formvollendetes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss perfekt ab.

Die markante Edelholztreppe führt auf die obere Galerie. Hier liegen das Hauptschlafzimmer mit Zugang auf den Balkon und in das 2025 äußerst geschmackvolle wie luxuriöse Bad en Suite.

Zur Hofseite liegt ein zweites Schlafzimmer.

Beide Räume sind mit schönen Schrank-Einbauelementen ausgestattet.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum steht im oberen Bereich ebenfalls zur Verfügung.

Das Untergeschoss bietet ein Sauna und zusätzlichen Stauraum.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang in die Küche zur Verfügung.

Die Zufahrt auf das Grundstück wird gleichfalls über ein elektrisches Tor gewährleistet: Super praktisch für Einkäufe, Sportgeräte oder das Reisegepäck.

Wenn Sie Wert auf individuelles und gehobenes Wohnen legen, rufen Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Ausstattung und Details

Die Villa wurde 1994 auf einem unverbaubaren Grundstück errichtet. Sie besteht aus der hier angebotenen Hauptwohnung und der beiden seitlich angeordneten, fest vermieteten Einliegerwohnungen.

Der zukünftige Mieter der Hauptwohnung kann mit den Bestandsmietern den Hof, die Außenanlagen und den Garten gemeinschaftlich nutzen.

Die heutige Ausstattung liest sich wie folgt:

- Komplett renovierter Zustand - perfekt für einen sofortigen Einzug
- Verwendung hochwertigster Materialien
- Marmorböden im Erdgeschoss
- Parkettböden im Obergeschoss
- Marmor-Gäste-WC in beiger Farbgebung mit klassischen weißen Sanitärobjekten von Duravit 'Serie 1930'
- Weiße Holz-Sprossenfenster
- Großzügiger Kamin im Wohn-Essbereich
- Hochwertige klassisch weiße Landhausküche mit Frühstücksplatz
- Geschwungene offene Edel-Holz-Treppe
- Edel-Holz-Zargen und Türen
- Stuck-Decken
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- Hochwertige Holz-Einbauelemente in den oberen Schlafzimmern
- Sauna im Untergeschoss
- Doppel-Garage mit elektrischem Tor
- Einfahrtstor elektrisch zu öffnen
- Großzügige Terrasse mit schönem überdachten Bereich, ausgestattet mit 2 Fenster Markisen und einem Windschutz
- Balkon im Obergeschoss

**Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Alles zum Standort

Ein Refugium Nähe Ahlenberg:

Die Villa liegt in Herdecke, am Vaerstenberg - ein Steinwurf entfernt vom gegenüberliegenden Ahlenberg, nur getrennt durch die Dortmunder Landstraße. Einkäufe können bestens in Dortmund-Kirchhörde oder in Herdecke erledigt werden; genauso wie Besuche von Ärzten, Apotheken oder Restaurants. Weiter entfernte Ziele sind über die Wittbräucker Straße mit Anschluss auf die A 45 bequem anzusteuern. Die Dortmunder Innenstadt ist über die B 54 schnell erreichbar.

Objektnummer: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## 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)