

Herdecke – Ahlenberg

# Impressive estate with equestrian facilities and large grounds

Property ID: 24034025



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

PURCHASE PRICE: 2.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 22.000 m<sup>2</sup>

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## At a glance

|                      |                                               |                       |                                                                |
|----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 24034025                                      | Purchase Price        | 2.290.000 EUR                                                  |
| Living Space         | ca. 360 m²                                    | Commission            | Buyers Commission<br>3,57 % (incl. VAT)                        |
| Roof Type            | Half-hipped roof                              | Condition of property | Well-maintained                                                |
| Rooms                | 8                                             | Construction method   | Solid                                                          |
| Bedrooms             | 6                                             | Usable Space          | ca. 500 m²                                                     |
| Bathrooms            | 4                                             | Equipment             | Terrace, Guest WC,<br>Garden / shared use,<br>Built-in kitchen |
| Year of construction | 2000                                          |                       |                                                                |
| Type of parking      | 4 x Car port, 4 x<br>Outdoor parking<br>space |                       |                                                                |

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 111.80 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 11.11.2033      | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2000                      |

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

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

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## A first impression

This exceptional property is truly one of a kind. It's ideally suited for an ambitious equestrian family or a family with a need for space and an unusual hobby, such as a classic car collection. The main house is connected to the stables (8 horse stalls) and the riding arena, allowing you to pursue your hobby without hindrance. The house was built between 1999 and 2000, and the existing structure has been partially renovated. The approximately 24,000 m<sup>2</sup> property offers ample space to spread out and enjoy life. Arrange your personal viewing appointment today and experience this exceptional property for yourself.

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Details of amenities

- Anwesen mit Stallungen und Reitanlage
- repräsentativer Eingangsbereich
- großzügiges EG mit ca. 50m<sup>2</sup> Terrasse
- extra Büroeinheit von ca. 60m<sup>2</sup>
- zwei weitere Freisitze mit Fernblick
- Hauswirtschaftsraum + vier weiterer Kellerräume
- Stallung mit 8 großen Pferdeboxen, Bj. 60er Jahre
- Reithalle von ca. 15m x 30m Bj. 60er Jahre ca. 450m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlich
- Außenreitplatz 20m x 45m

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## All about the location

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.

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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