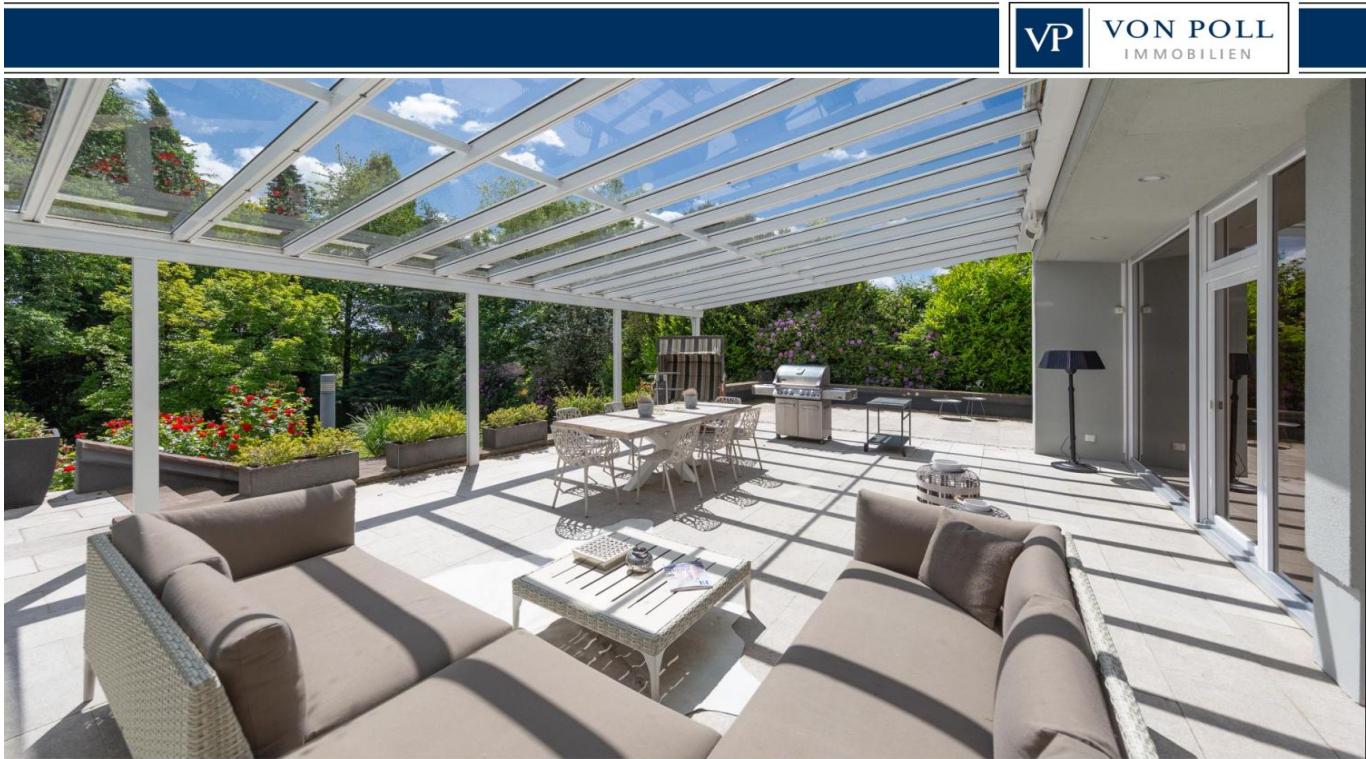


Herdecke – Ahlenberg

# Luxurious retreat in a prime location - privacy, style and versatility at the highest level

*Property ID: 25034049*



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

PURCHASE PRICE: 2.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 600 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 4.367 m<sup>2</sup>

Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

**Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## At a glance

Property ID	25034049	Purchase Price	2.950.000 EUR
Living Space	ca. 600 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	14	Construction method	Solid
Bedrooms	9	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1963		
Type of parking	8 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



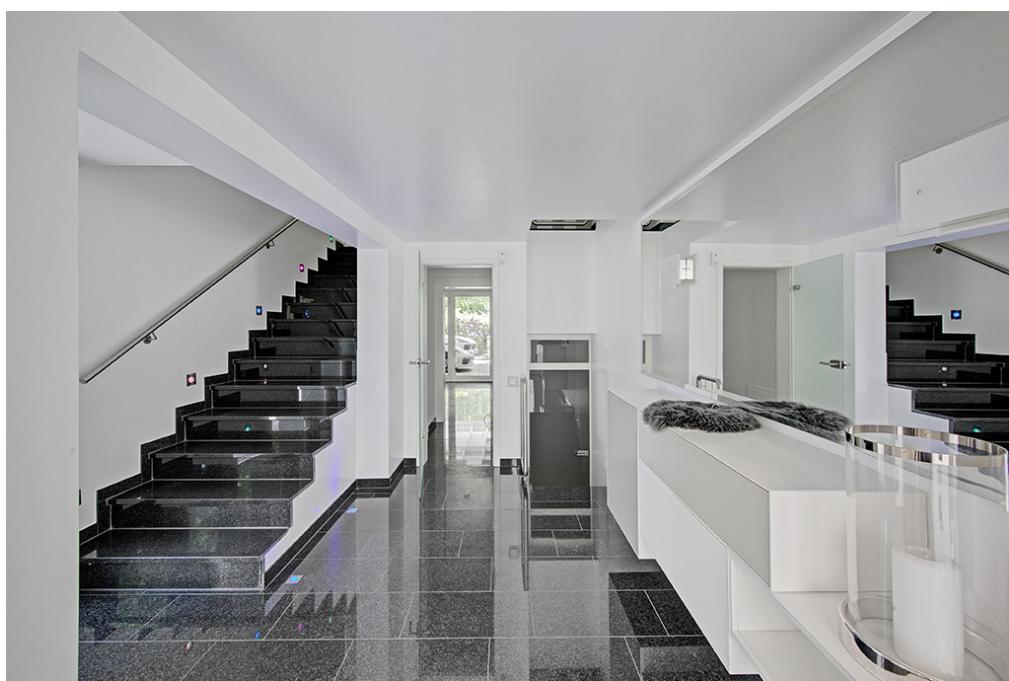
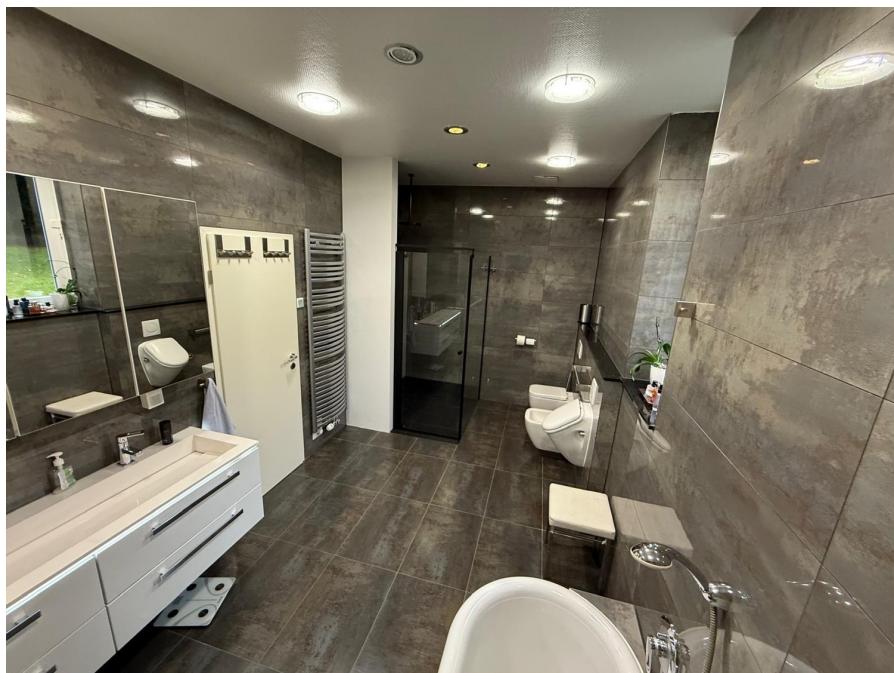
Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



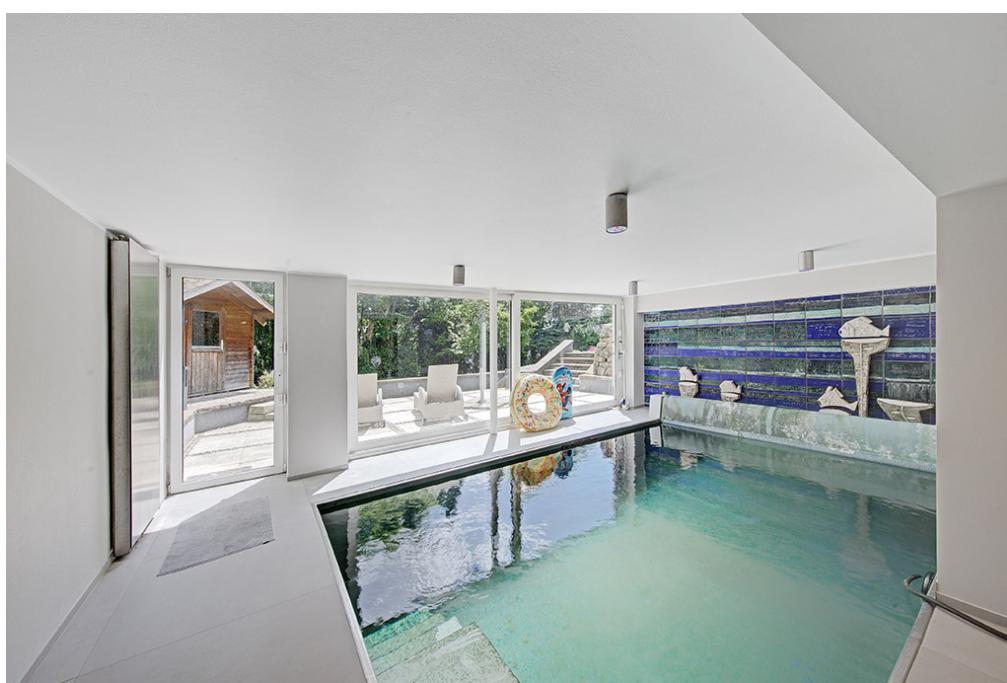
Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



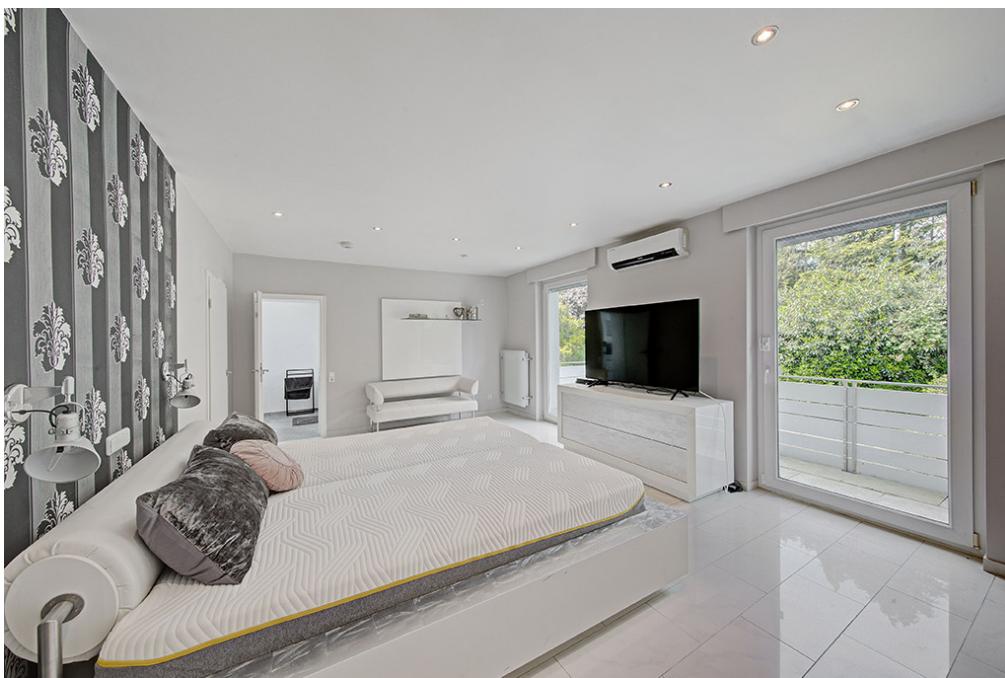
Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



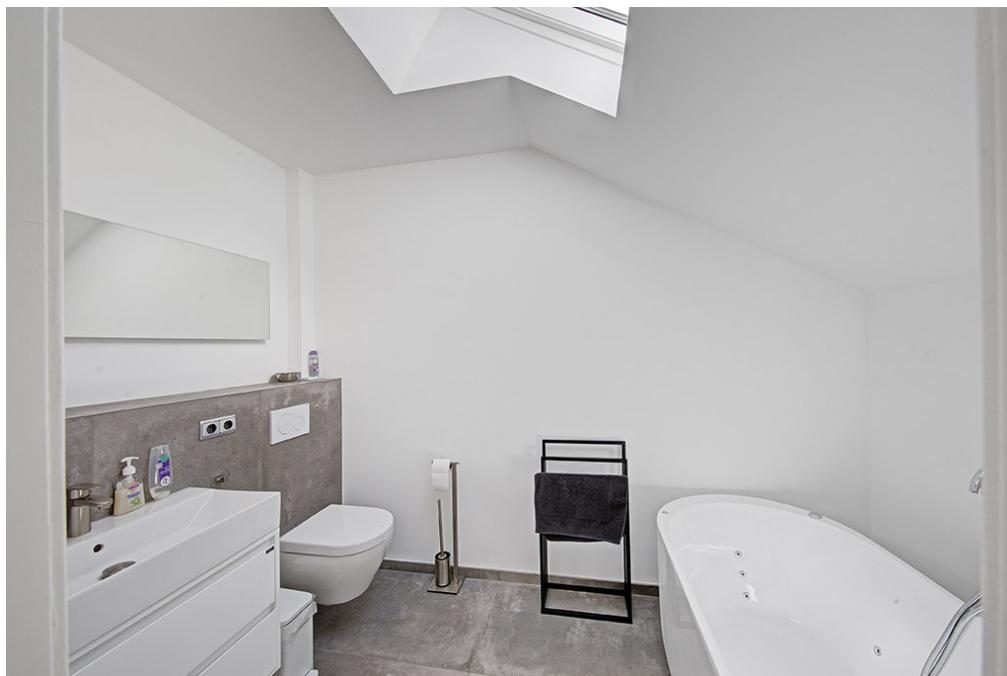
Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



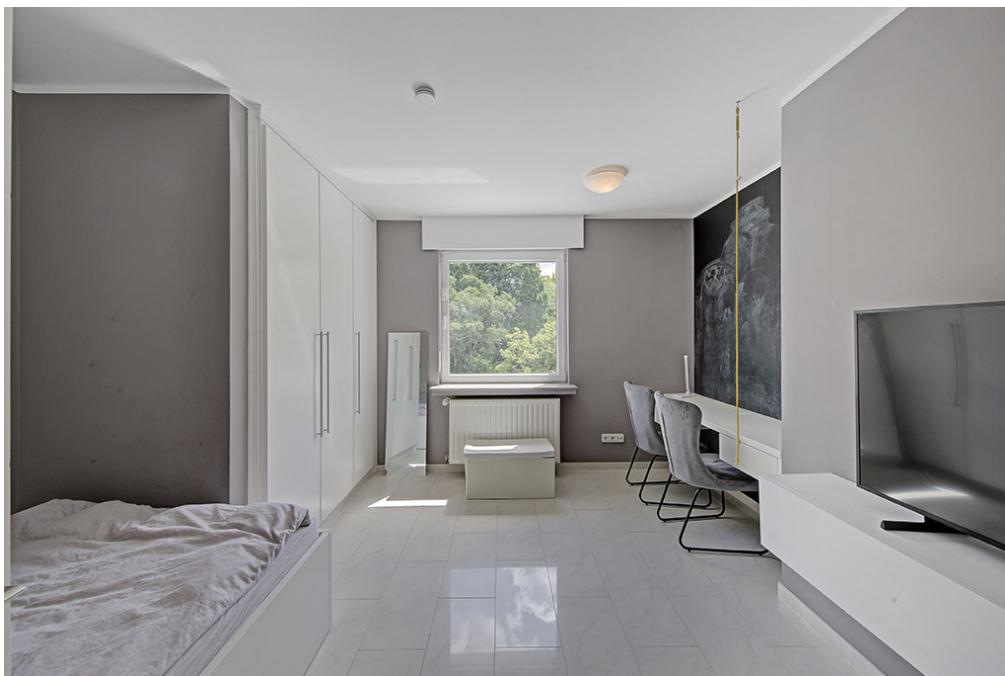
Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



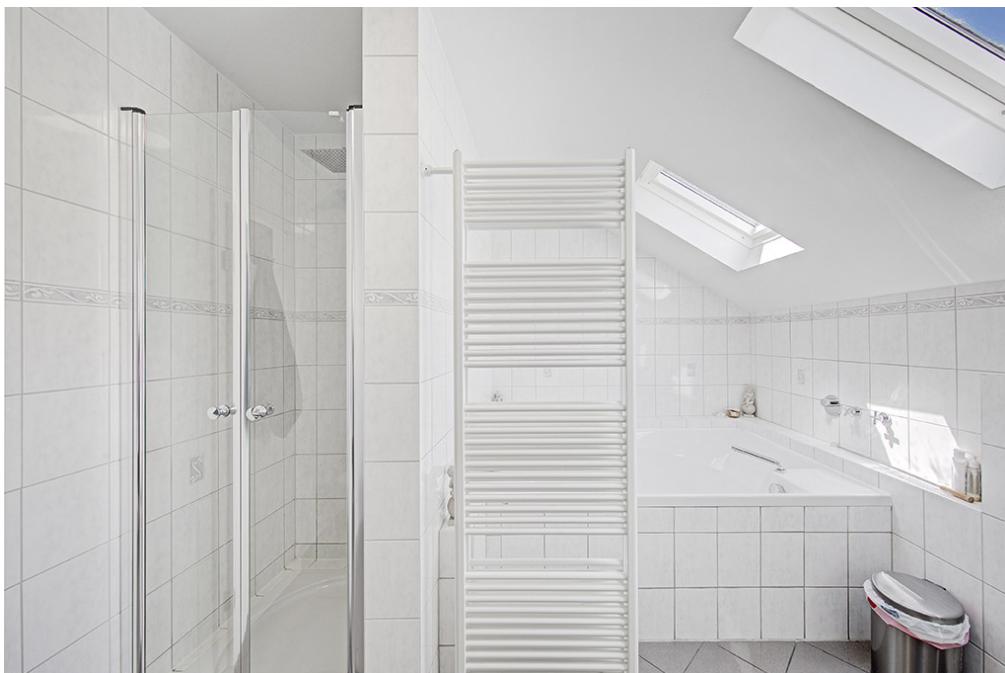
Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034049 - 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: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## A first impression

In a prime location in the sought-after Herdecke Ahlenberg district, this detached luxury property presents itself as a true gem for discerning buyers. Nestled in a quiet, secluded setting and completely shielded from the outside world, this exclusive estate offers the utmost in privacy and security – ideal for those who value discreet retreat and the highest quality of life. The property underwent extensive modernization in 2005 with meticulous attention to detail and the use of the finest materials. Of particular note is the spacious, thoughtfully designed floor plan, which allows for an open yet functional living concept. The property boasts an impressive total living area of approximately 600 m<sup>2</sup>, complemented by generous utility space in the basement. Thanks to its flexible architecture, the house can be used as an exclusive single-family home, a two-family home, or even a three-family home – ideal for multi-generational living or prestigious residences with a separate granny flat. Another highlight is the beautifully landscaped grounds with mature trees, which create an exceptional atmosphere – close to nature, tranquil, yet stylish. Here, nature and architecture unite to create a harmonious overall experience. Highlights at a glance: Approximately 600 m<sup>2</sup> of stylishly furnished living space; Generous floor plan with flexible usage options; Classic, timeless design with high-quality materials; Absolute privacy – not visible from the street; Beautiful grounds with mature trees; Exclusive wellness area with indoor pool and adjoining sun terrace; Outdoor sauna for relaxing hours under the open sky; Modern building technology including air conditioning and a state-of-the-art security system; Electric awnings for comfortable sun protection; Large, covered outdoor terrace; Modern bathrooms and three additional guest toilets; A double garage and two double carports – ample space for vehicles and guests. This property combines prestigious living with soothing seclusion and offers all the amenities that define modern, luxurious living.

**Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## All about the location

Das moderne Anwesen befindet sich auf dem Ahlenberg, einer der besten Wohngebiete unserer Region. Die Bebauung ist geprägt durch Villen und großzügige Einfamilienhäuser. Durchgehend parkähnliche Grundstücke gewährleisten Exklusivität. Die Villa befindet sich ca. 7 km von der romantischen Altstadt Herdecke's entfernt. Hier finden Sie alle Güter des täglichen Bedarfs, ein vielfältiges Gastronomieangebot und eine gemütliche Altstadt. Mobilität bietet dieser Standort durch die sehr gute Anbindung an die umliegenden Großstädte, wie Dortmund, Bochum, aber auch Düsseldorf und Köln. Das topographisch interessante Herdecke und das Ruhrtal präsentieren sich als erlebnisreiche Wasserregion mit einer sauberen Ruhr, den schönen Hengstey- und Harkortseen mit vielfältigen Wassersport- und Freizeitangeboten, u.a. ein ausgebauter Ruhrtal-Radweg und der Wasserwanderweg Ruhr, auch werden Segel-, Ruder- und Paddeltouren angeboten. In dieser abwechslungsreichen Region sind städtisches Flair, mittelalterliche Kleinstadt-Atmosphäre, vornehme Villen und Herrenhäuser, sowie Burgen und Schlösser ebenso zuhause wie Kunst- und Kulturveranstaltungen. Aussichtstürme wie der Harkortturm bieten traumhafte Ausblicke auf eine sanfte Hügellandschaft und die zahlreichen Burgen und Schlösser mit den Stauseen zählen unter dem Begriff "Romantisches Westfalen" zu beliebten Ausflugszielen.

**Property ID: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25034049 - 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)