

Herdecke – Ahlenberg

## Great detached house on Ahlenberg

*Property ID: 25034083x*



**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 1.285 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25034083x - 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: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## At a glance

Property ID	25034083x	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 122 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1932		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

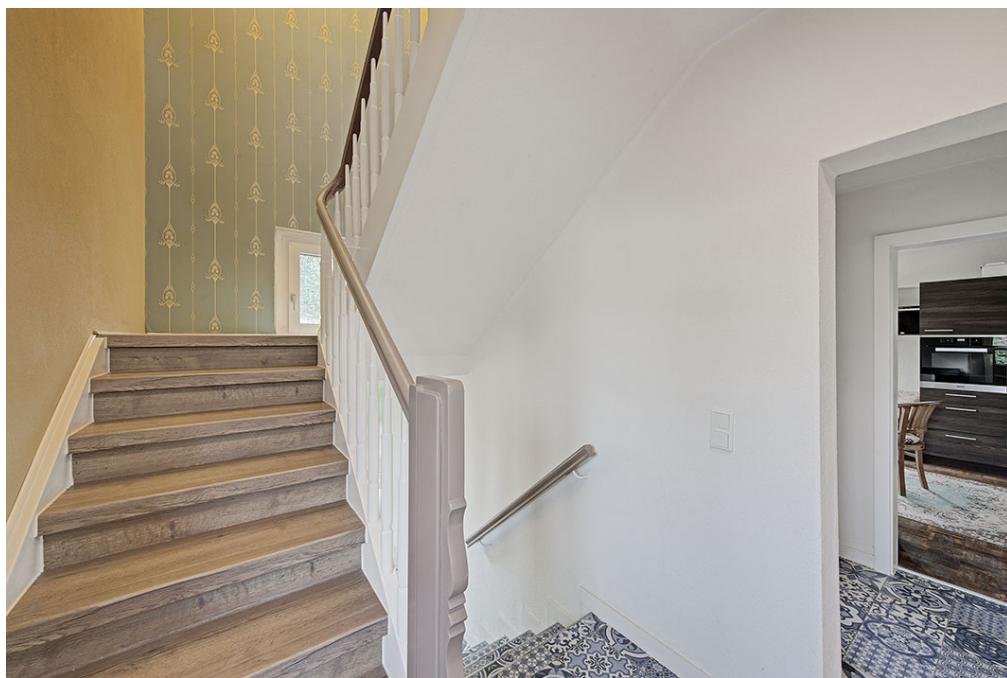
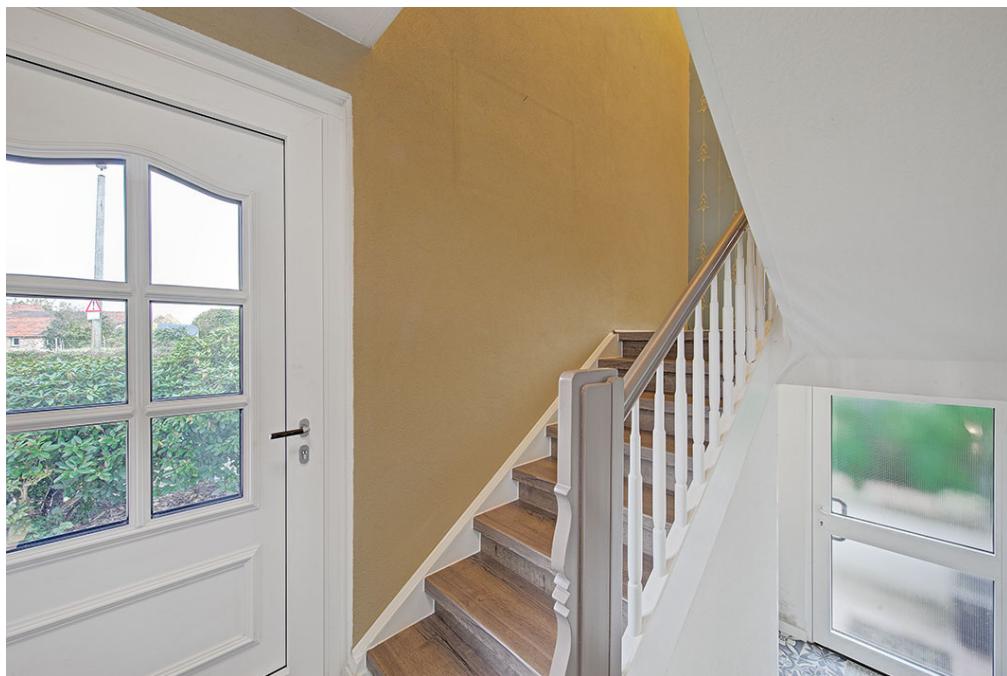
Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	314.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.09.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1932

Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



**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

Property ID: 25034083x - 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: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## A first impression

This detached single-family home, dating back to the 1930s, is situated in one of Herdecke's most sought-after locations – on the idyllic Ahlenberg. The property combines historic charm with modern living comfort and has been continuously modernized with meticulous attention to detail over the past few years. On a generous plot of approximately 1,285 m<sup>2</sup>, the house offers ample space for peace, relaxation, and individual design possibilities. Whether enjoying cozy evenings on the newly built terrace or relaxing hours in the garden – here you can experience pure quality of life. The house is in excellent, well-maintained condition. Extensive modernizations have been carried out in recent years, including: - new electrical wiring throughout the house - modernized bathrooms with high-quality fixtures - a new, efficient, and future-proof heating system - a completely renewed roof - a renovated exterior facade - a newly designed terrace (2024) - an electric driveway gate. The combination of classic 1930s architectural elements and modern amenities creates a truly special living environment. The spacious plot of land, approximately 1,300 m<sup>2</sup>, offers a variety of uses – whether as a play area for children, for gardening enthusiasts, or as a retreat in nature. The sunny, approximately 30 m<sup>2</sup> terrace invites you to linger and is perfect for cozy summer evenings or barbecues with friends. The property is situated in a very desirable residential area of Herdecke am Ahlenberg, a quiet yet central neighborhood. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport connections are all within easy reach. Furthermore, the green surroundings are ideal for walks, bike rides, and outdoor recreation. The house is perfectly suited for couples or families with one child who value distinctive architecture, a generous plot of land, and a quiet, established residential area. A house with history, character, and plenty of charm – lovingly modernized and ready to move into. Here, style, comfort, and location combine perfectly.

Property ID: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Details of amenities

- elektrisches Einfahrtstor
- Einbauküche mit Miele Geräten
- moderner Kamin
- Gegensprechanlage
- große ca. 30m<sup>2</sup> Terrasse mit Edelstahlgeländer

**Property ID: 25034083x - 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: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25034083x - 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)