

Herdecke – Ahlenberg

## Refugium für zwei Nähe Ahlenberg

*Property ID: 26034002*



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

**RENT PRICE: 3.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 26034002 - 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: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## At a glance

Property ID	26034002	Rent price	3.000 EUR
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>	Additional costs	500 EUR
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	2	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1994	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

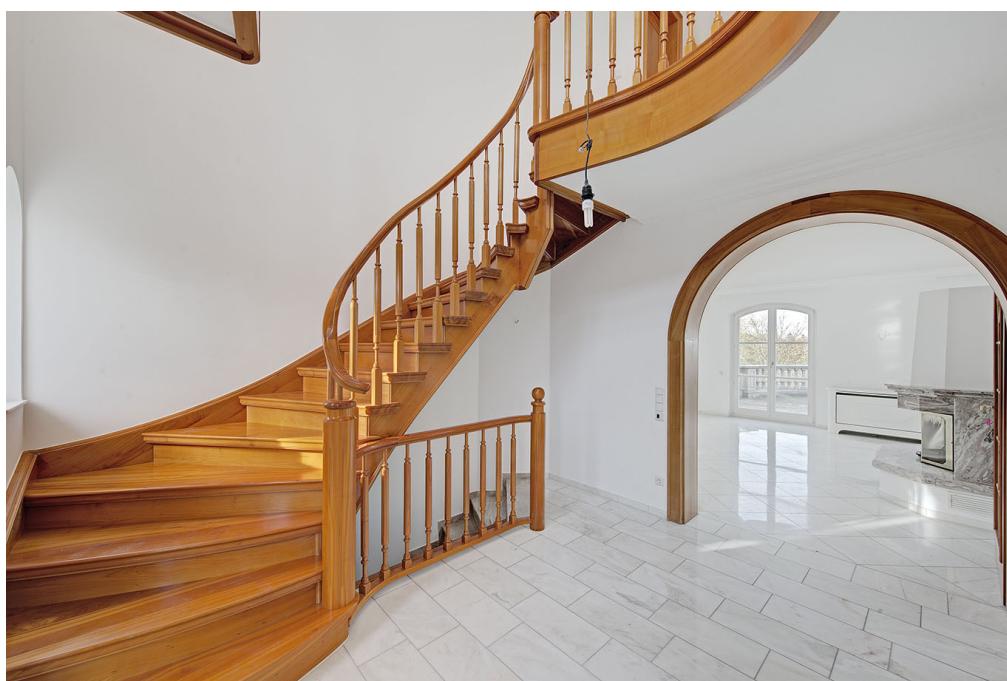
Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	97.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.01.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



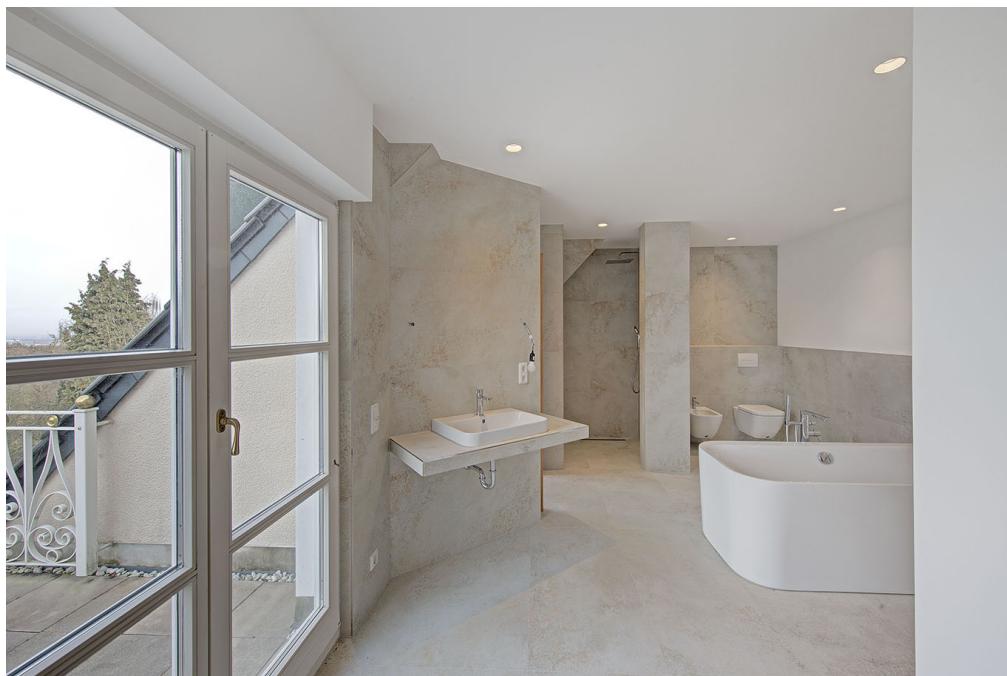
Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property



Property ID: 26034002 - 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: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## The property

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)

**Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## A first impression

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.

**Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Details of amenities

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

**Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## All about the location

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.

**Property ID: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Other information

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.

**Property ID: 26034002 - 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)