

Herdecke – Ahlenberg

## Impresionante finca con instalaciones ecuestres y amplios terrenos.

Número de propiedad: 24034025



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

PRECIO DE COMPRA: 2.290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 360 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 22.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24034025                                                    |
| Superficie habitable | ca. 360 m²                                                  |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                                         |
| Habitaciones         | 8                                                           |
| Dormitorios          | 6                                                           |
| Baños                | 4                                                           |
| Año de construcción  | 2000                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Puerto de coches,<br>4 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 2.290.000 EUR                                                         |
| Comisión               | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.    |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                               |
| Método de construcción | Sólido                                                                |
| Espacio utilizable     | ca. 500 m²                                                            |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 11.11.2033          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 111.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Una primera impresión

Esta excepcional propiedad es verdaderamente única. Es ideal para una familia ecuestre ambiciosa o para una familia que necesite espacio y tenga una afición inusual, como una colección de coches clásicos. La casa principal está conectada a los establos (8 boxes) y al picadero, lo que le permite disfrutar de su afición sin problemas. La casa se construyó entre 1999 y 2000, y la estructura existente ha sido parcialmente renovada. La propiedad de aproximadamente 24.000 m<sup>2</sup> ofrece amplio espacio para relajarse y disfrutar de la vida. Concierte su visita hoy mismo y descubra esta excepcional propiedad.

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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