

**Herdecke - Ahlenberg**

Retiro de lujo en una ubicación privilegiada:  
privacidad, estilo y versatilidad al más alto nivel.

*Número de propiedad: 25034049*



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

**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 600 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.367 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

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

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25034049	Precio de compra	A petición
Superficie habitable	ca. 600 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	14	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	9	Método de construcción	Sólido
Baños	4	Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1963	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	4 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.07.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25034049 - 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: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La propiedad

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: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Una primera impresión

En una ubicación privilegiada en el codiciado distrito de Herdecke Ahlenberg, esta lujosa propiedad independiente se presenta como una verdadera joya para compradores exigentes. Enclavada en un entorno tranquilo y apartado, completamente aislada del mundo exterior, esta exclusiva propiedad ofrece la máxima privacidad y seguridad, ideal para quienes valoran un retiro discreto y la más alta calidad de vida. La propiedad fue objeto de una profunda modernización en 2005, con una meticulosa atención al detalle y el uso de materiales de la más alta calidad. Cabe destacar su espaciosa y cuidada distribución, que permite un concepto de vida abierto y funcional. La propiedad cuenta con una impresionante superficie habitable total de aproximadamente 600 m<sup>2</sup>, complementada con un generoso espacio de servicio en el sótano. Gracias a su arquitectura flexible, la casa puede utilizarse como vivienda unifamiliar exclusiva, bifamiliar o incluso trifamiliar, ideal para la convivencia multigeneracional o como residencia de lujo con un apartamento independiente. Otro punto a destacar son los hermosos jardines con árboles maduros, que crean una atmósfera excepcional: cerca de la naturaleza, tranquila y a la vez con estilo. Aquí, la naturaleza y la arquitectura se unen para crear una experiencia general armoniosa. Aspectos destacados de un vistazo: Aproximadamente 600 m<sup>2</sup> de espacio habitable elegantemente amueblado; Amplia distribución con opciones de uso flexibles; Diseño clásico y atemporal con materiales de alta calidad; Privacidad absoluta, invisible desde la calle; Hermosos jardines con árboles maduros; Exclusiva zona de bienestar con piscina cubierta y solárium contiguo; Sauna al aire libre para relajarse al aire libre; Tecnología de construcción moderna que incluye aire acondicionado y un sistema de seguridad de vanguardia; Toldos eléctricos para una cómoda protección solar; Amplia terraza exterior cubierta; Baños modernos y tres aseos adicionales para invitados; Un garaje doble y dos cocheras dobles: amplio espacio para vehículos e invitados. Esta propiedad combina una vida prestigiosa con una tranquilidad absoluta y

ofrece todas las comodidades que definen la vida moderna y lujosa.

**Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Otros datos

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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25034049 - 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)