

Herdecke - Ahlenberg

Estupenda casa unifamiliar en Ahlenberg

Número de propiedad: 25034083x



**PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m² • HABITACIONES: 4.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.285 m²**

Número de propiedad: 25034083x - 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: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25034083x	Precio de compra	695.000 EUR
Superficie habitable	ca. 122 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 50 m ²
Año de construcción	1932	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	314.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	11.09.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1932

Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propiedad



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

Número de propiedad: 25034083x - 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

Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, que data de la década de 1930, se encuentra en una de las zonas más codiciadas de Herdecke: el idílico Ahlenberg. La propiedad combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna y se ha modernizado continuamente con meticulosa atención al detalle en los últimos años. En una amplia parcela de aproximadamente 1285 m², la casa ofrece amplio espacio para la paz, la relajación y posibilidades de diseño individual. Ya sea disfrutando de acogedoras tardes en la terraza de nueva construcción o de horas de relax en el jardín, aquí podrá experimentar la auténtica calidad de vida. La casa se encuentra en excelentes condiciones de mantenimiento. En los últimos años se han llevado a cabo importantes modernizaciones, que incluyen: - nuevo cableado eléctrico en toda la casa - baños modernizados con grifería de alta calidad - un nuevo sistema de calefacción eficiente y con garantía de futuro - un tejado completamente renovado - una fachada exterior renovada - una terraza de nuevo diseño (2024) - una puerta de entrada eléctrica. La combinación de elementos arquitectónicos clásicos de la década de 1930 y comodidades modernas crea un ambiente verdaderamente especial. El espacioso terreno de aproximadamente 1300 m² ofrece una gran variedad de usos, ya sea como zona de juegos infantiles, para aficionados a la jardinería o como refugio en la naturaleza. La soleada terraza de aproximadamente 30 m² invita a relajarse y es perfecta para agradables tardes de verano o barbacoas con amigos. La propiedad se encuentra en una codiciada zona residencial de Herdecke am Ahlenberg, un barrio tranquilo y céntrico. Tiendas, colegios, guarderías y transporte público están a poca distancia. Además, el entorno verde es ideal para pasear, montar en bicicleta y disfrutar del aire libre. La casa es ideal para parejas o familias con un hijo que valoren una arquitectura distintiva, un terreno generoso y una zona residencial tranquila y consolidada. Una casa con historia, carácter y mucho encanto, modernizada con esmero y lista para entrar a vivir. Aquí, estilo, comodidad y ubicación se combinan a la perfección.

Número de propiedad: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Detalles de los servicios

- elektrisches Einfahrtstor
- Einbauküche mit Miele Geräten
- moderner Kamin
- Gegensprechanlage
- große ca. 30m² Terrasse mit Edelstahlgeländer

Número de propiedad: 25034083x - 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: 25034083x - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m²*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 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: 25034083x - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com