

Herdecke – Ahlenberg

Refugium für zwei Nähe Ahlenberg

Número de propiedad: 26034002



www.von-poll.com

PRECIO DEL ALQUILER: 3.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26034002 - 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: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

De un vistazo

Número de propiedad	26034002	Precio del alquiler	3.000 EUR
Superficie habitable	ca. 175 m²	Costes adicionales	500 EUR
Habitaciones	4	Piso	Planta baja
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2026
Baños	1	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Año de construcción	1994	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	97.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.01.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad



Número de propiedad: 26034002 - 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: 26034002 - 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

Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Detalles de los servicios

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 Sanitäröbekten von Duravit 'Serie 1930'
- Weiße Holz-Sprossenfenster
- Großzügiger Kamin im Wohn-Essbereich
- Hochwertige klassisch weiße Landhausküche mit Frühstückspatz
- 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

Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 26034002 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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