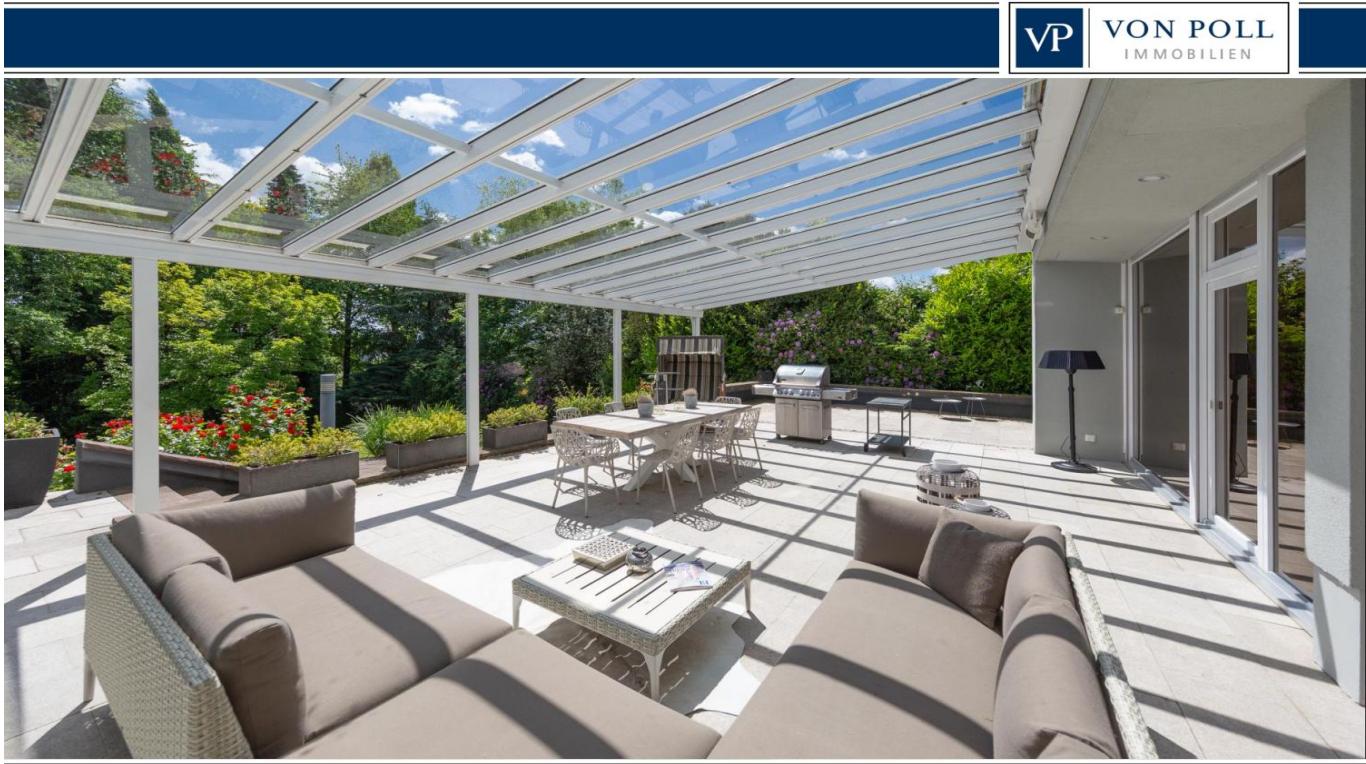


Herdecke – Ahlenberg

# Retraite luxueuse dans un emplacement de choix – intimité, style et polyvalence au plus haut niveau

**CODE DU BIEN: 25034049**



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

**PRIX D'ACHAT: 2.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 600 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.367 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034049	Prix d'achat	2.950.000 EUR
Surface habitable	ca. 600 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	14	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	9	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Année de construction	1963	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	8 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2035	Consommation finale d'énergie	87.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



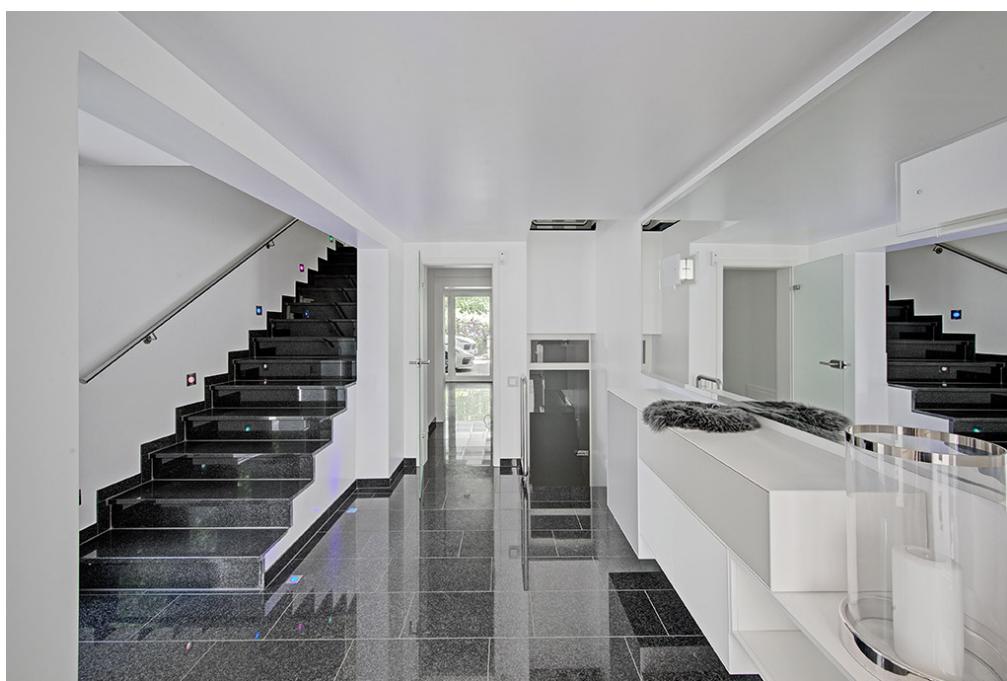
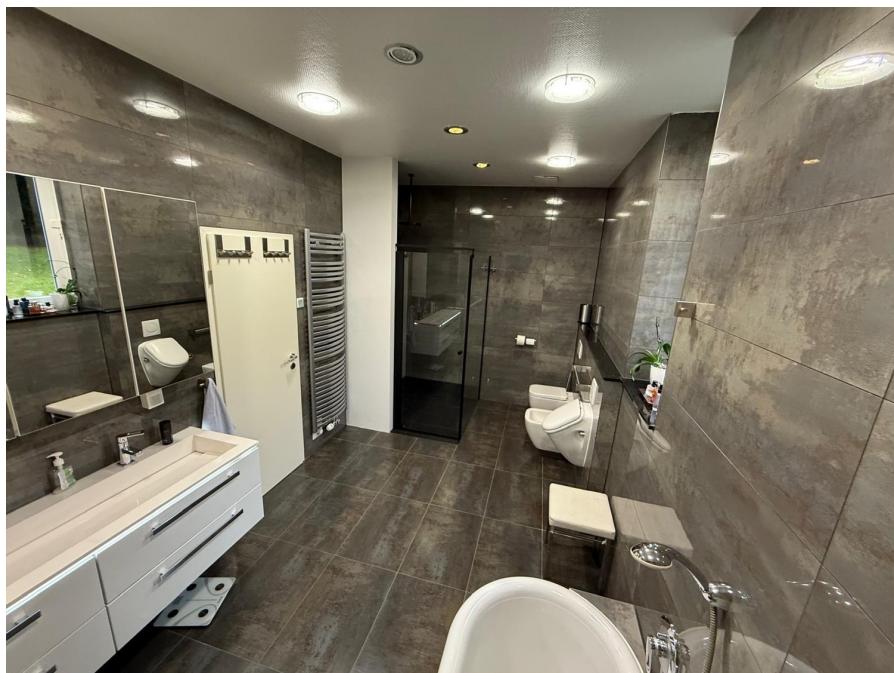
CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



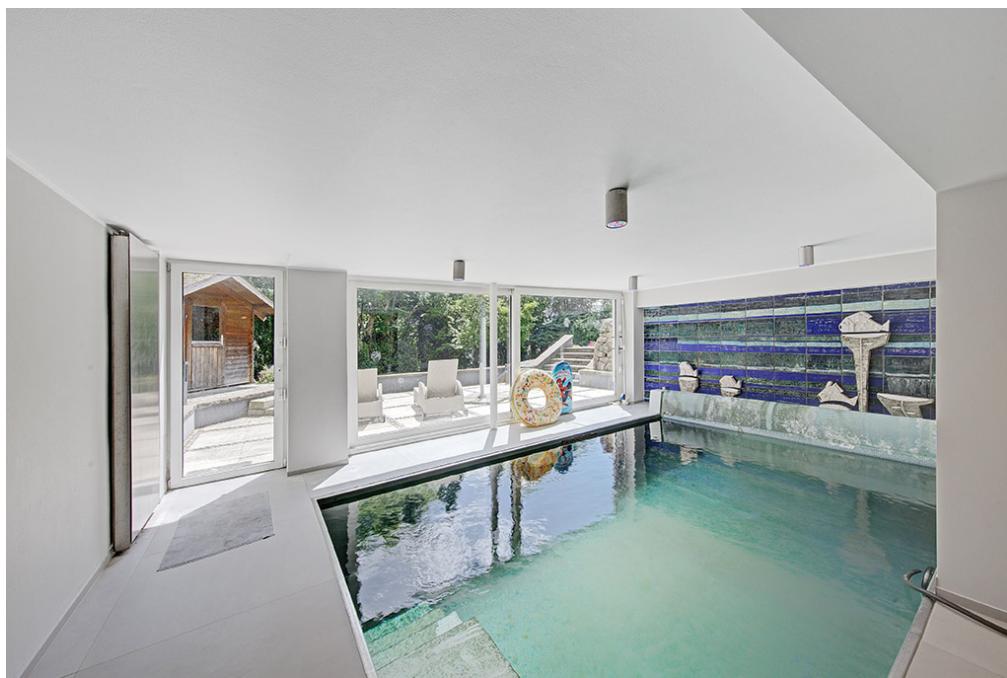
CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



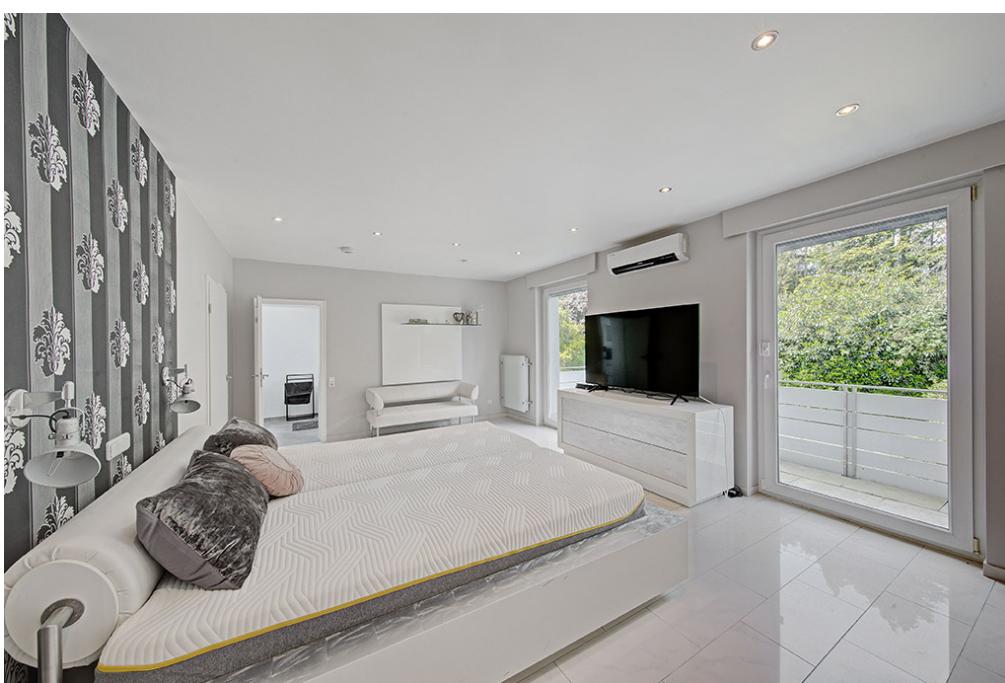
CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



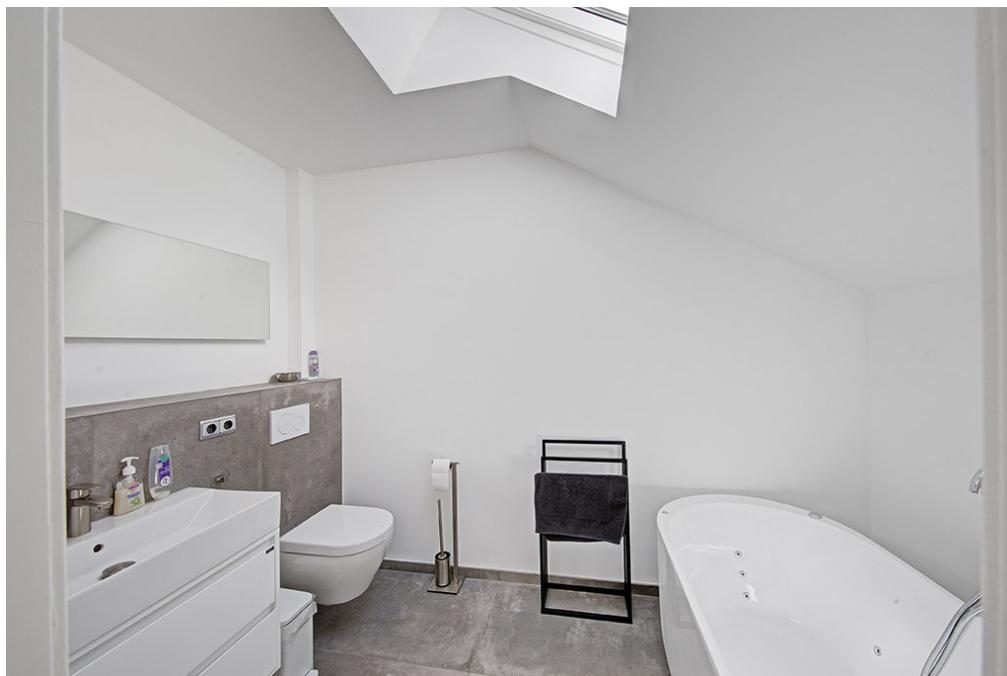
CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



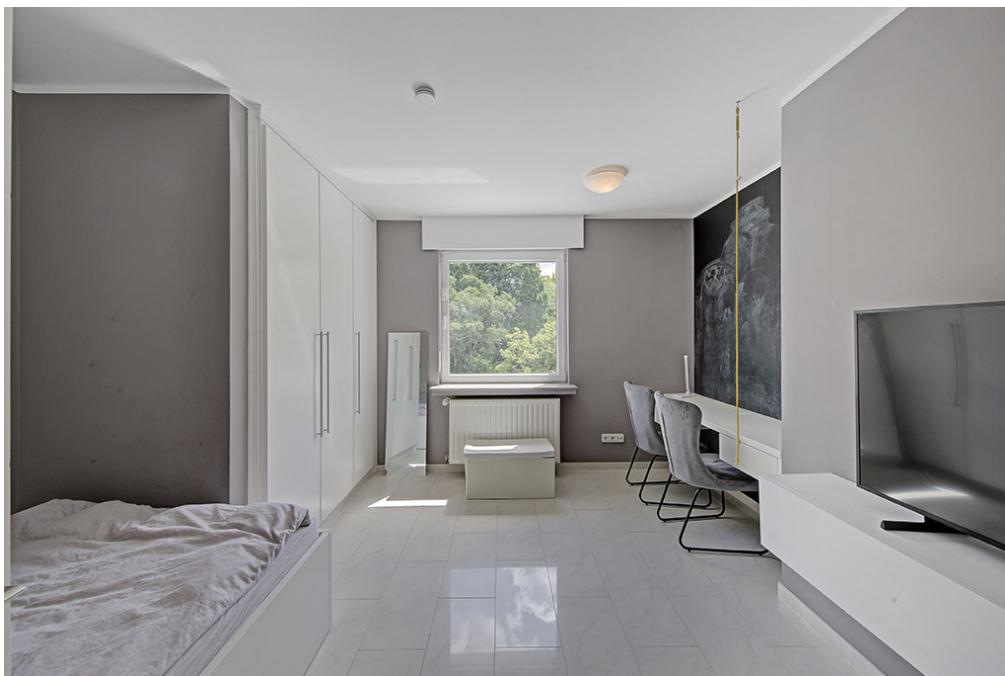
CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



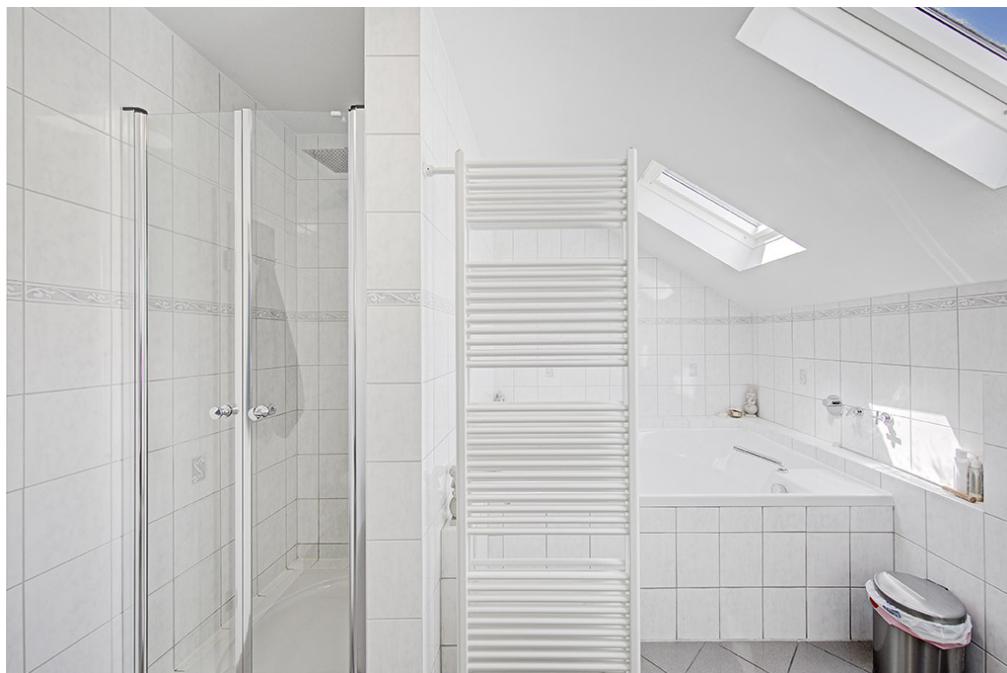
CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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)

**CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Une première impression

Située dans le quartier prisé de Herdecke Ahlenberg, cette luxueuse maison individuelle est un véritable joyau pour les acquéreurs les plus exigeants. Nichée dans un cadre paisible et isolé, à l'abri des regards, cette propriété exclusive offre une intimité et une sécurité optimales, idéales pour ceux qui recherchent un refuge discret et une qualité de vie exceptionnelle. La propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2005, réalisée avec un souci du détail et des matériaux de la plus haute qualité. Son plan spacieux et bien pensé, qui offre un espace de vie à la fois ouvert et fonctionnel, est particulièrement remarquable. La propriété bénéficie d'une surface habitable totale impressionnante d'environ 600 m<sup>2</sup>, complétée par un généreux espace utilitaire au sous-sol. Grâce à son architecture flexible, la maison peut être utilisée comme résidence unifamiliale exclusive, maison bifamiliale, voire trifamiliale – idéale pour une famille multigénérationnelle ou une résidence de prestige avec un studio indépendant. Autre atout majeur : son magnifique jardin paysager arboré, qui crée une atmosphère exceptionnelle, à la fois proche de la nature, paisible et élégante. Ici, nature et architecture s'unissent pour créer une expérience harmonieuse. Points forts : Environ 600 m<sup>2</sup> d'espace de vie élégamment meublé ; Plan généreux offrant de nombreuses possibilités d'aménagement ; Design classique et intemporel avec des matériaux haut de gamme ; Intimité absolue – à l'abri des regards depuis la rue ; Magnifique jardin arboré ; Espace bien-être exclusif avec piscine intérieure et terrasse ensoleillée attenante ; Sauna extérieur pour des moments de détente à la belle étoile ; Équipements modernes incluant la climatisation et un système de sécurité de pointe ; Stores électriques pour une protection solaire optimale ; Grande terrasse extérieure couverte ; Salles de bains modernes et trois toilettes invités ; Un garage double et deux abris voiture doubles – un espace généreux pour les véhicules et les invités. Cette propriété allie prestige et tranquillité, et offre tout le confort moderne et luxueux.

**CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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