

Herdecke – Ahlenberg

Belle maison individuelle sur Ahlenberg

CODE DU BIEN: 25034083x



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.285 m²

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034083x
Surface habitable	ca. 122 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1932
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

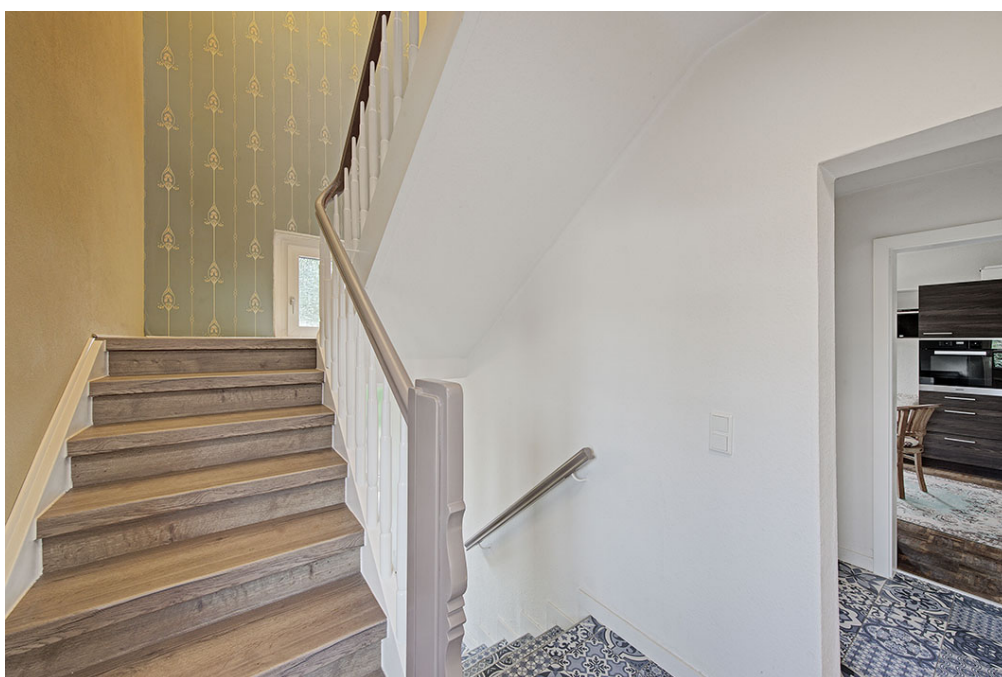
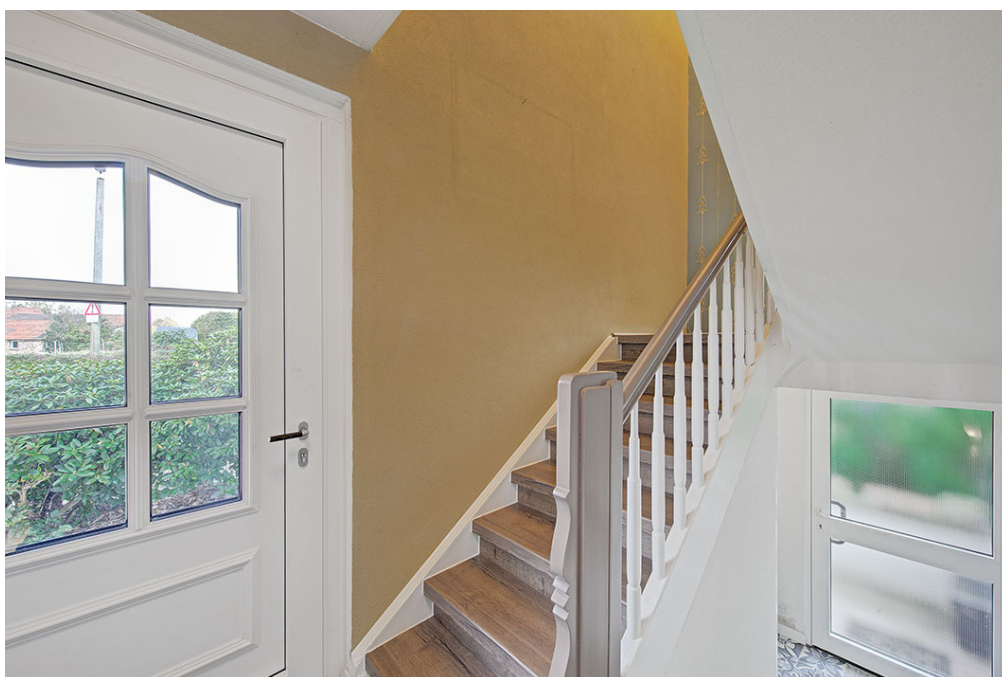
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	314.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1932

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



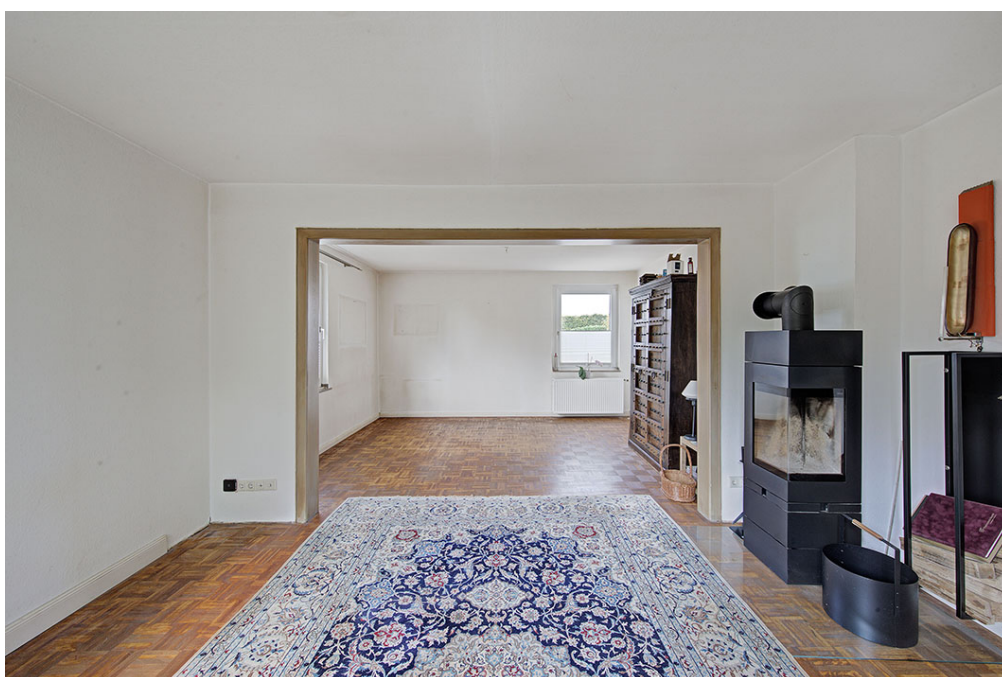
CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Une première impression

Cette maison individuelle, datant des années 1930, est située dans l'un des quartiers les plus prisés de Herdecke, sur l'idyllique Ahlenberg. Alliant charme historique et confort moderne, elle a été modernisée avec un souci du détail constant ces dernières années. Sur un terrain généreux d'environ 1 285 m², la maison offre un espace propice à la tranquillité, à la détente et à la personnalisation. Que ce soit pour profiter de douces soirées sur la terrasse nouvellement aménagée ou pour se relaxer dans le jardin, vous y découvrirez une qualité de vie exceptionnelle. La maison est en excellent état et parfaitement entretenue. D'importants travaux de modernisation ont été réalisés ces dernières années, notamment : une installation électrique entièrement neuve, des salles de bains modernisées avec des équipements haut de gamme, un système de chauffage neuf, performant et évolutif, une toiture entièrement refaite, une façade extérieure rénoverée, une terrasse nouvellement conçue (2024) et un portail électrique. L'alliance d'éléments architecturaux classiques des années 1930 et d'aménagements modernes crée un cadre de vie véritablement unique. Ce vaste terrain d'environ 1 300 m² offre de multiples possibilités : aire de jeux pour les enfants, espace de jardinage pour les passionnés ou havre de paix en pleine nature. La terrasse ensoleillée d'environ 30 m² invite à la détente et est idéale pour de douces soirées d'été ou des barbecues entre amis. La propriété se situe dans un quartier résidentiel très prisé de Herdecke am Ahlenberg, un secteur calme et central. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles. De plus, la verdure environnante est parfaite pour les promenades, les balades à vélo et les loisirs de plein air. Cette maison est idéale pour les couples ou les familles avec un enfant qui apprécie une architecture de caractère, un grand terrain et un quartier résidentiel calme et établi. Une maison chargée d'histoire, de caractère et de charme, rénoverée avec soin et prête à vous accueillir. Ici, style, confort et emplacement se conjuguent à la perfection.

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25034083x - 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

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

www.von-poll.com