

Herdecke - Ahlenberg

Tolles Einfamilienhaus am Ahlenberg

CODE DU BIEN: 25034083xx



PRIX D'ACHAT: 630.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.285 m²

CODE DU BIEN: 25034083xx - 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: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034083xx	Prix d'achat	630.000 EUR
Surface habitable	ca. 122 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 50 m²
Année de construction	1932	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre		

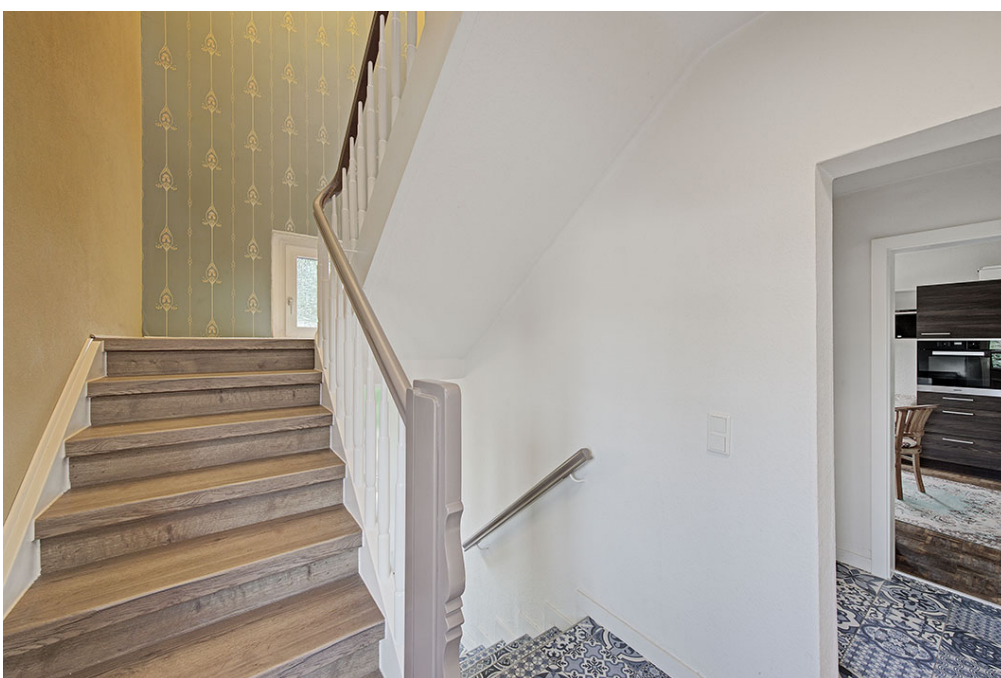
CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	314.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1932

CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propriété



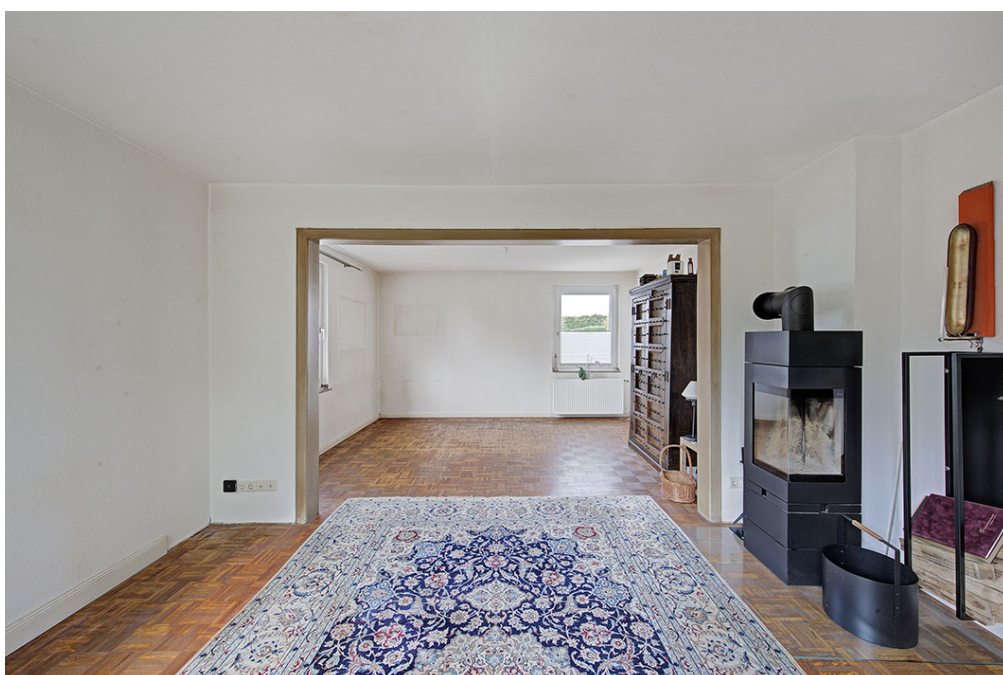
CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034083xx - 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: 25034083xx - 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: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Herdeckes – am idyllischen Ahlenberg. Die Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und wurde in den letzten Jahren mit viel Liebe zum Detail fortlaufend modernisiert.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.285 m² bietet das Haus ausreichend Platz für Ruhe, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob gemütliche Abende auf der neu angelegten Terrasse oder entspannte Stunden im Garten – hier genießen Sie Lebensqualität pur.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden umfassende Modernisierungen vorgenommen, darunter z.B.:

- neue Elektrik im gesamten Haus
- modernisierte Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- neue Heizungsanlage – effizient und zukunftssicher
- komplett erneuertes Dach
- sanierte Außenfassade
- neu gestaltete Terrasse (2024)
- elektrisches Einfahrtstor

Die Kombination aus klassischen Architekturelementen der 30er Jahre und moderner Ausstattung schafft ein ganz besonderes Wohnambiente.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 1.300 m² Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, für Gartenliebhaber oder als Rückzugsort im Grünen. Die sonnige, ca. 30m² große Terrasse lädt zum Verweilen ein und ist perfekt für gemütliche Sommerabende oder Grillfeste mit Freunden.

Die Immobilie liegt in sehr guter Wohnlage von Herdecke am Ahlenberg, einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem lädt die grüne Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert auf eine besondere Architektur, ein großzügiges Grundstück und eine ruhige, gewachsene Wohnlage

legen.

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und viel Charme – liebevoll modernisiert und sofort bezugsbereit.

Hier verbinden sich Stil, Komfort und Lage auf perfekte Weise.

CODE DU BIEN: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25034083xx - 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: 25034083xx - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25034083xx - 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