

Herdecke - Semberg

# Wohnen de luxe Nähe Ahlenberg

CODE DU BIEN: 26034002x



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

PRIX DE LOYER: 2.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg**

- **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: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26034002x</b>
Surface habitable	<b>ca. 175 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1994</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 2 x Garage</b>

Prix de loyer	<b>2.600 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>500 EUR</b>
Type	<b>Rez de chaussée</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2026</b>
État de la propriété	<b>Entièrement rénové</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## 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: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

## La propriété

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

**CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg**

## Une première impression

**Wohnen auf Top-Niveau - genau das was Sie bei diesem Angebot erwartet:**

**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 Ausblick von der Terrasse ist einzigartig - die Natur präsentiert sich von Ihrer schönsten, grünen Seite. Sie können den Garten gemeinschaftlich nutzen oder aber Sie genießen einfach die Aussicht.**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg**

## Détails des commodités

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'**
- **Weißer Holz-Sprossenfenster**
- **Großzügiger Kamin im Wohn-Essbereich**
- **Hochwertige klassisch weiße Landhausküche mit Frühstückstisch**
- **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**

Wir weisen darauf hin, dass die Fotos teilweise visualisiert wurden.

**CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg**

## **Plus d'informations**

**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: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg**

## 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)**