

Herdecke

# Schöne Wohnung mit Blick über den Ahlenberg

CODE DU BIEN: 26034060



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

**PRIX DE LOYER: 800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke**

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

**CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26034060
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Etage	2
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1928
Place de stationnement	2 x surface libre, 40 EUR (Location)

Prix de loyer	800 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	138.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.02.2030	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1928

CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke

## 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: 26034060 - 58313 Herdecke

## La propriété

F.A.Z. INSTITUT  
**TOP  
MAKLER  
2026**

VON POLL IMMOBILIEN  
Dortmund & Herdecke

Frankfurter Allgemeine Zeitung  
11.03.2026

In Kooperation mit QUANTQUEST

VON POLL  
IMMOBILIEN

Starten Sie Ihre Ausbildung bei  
VON POLL IMMOBILIEN

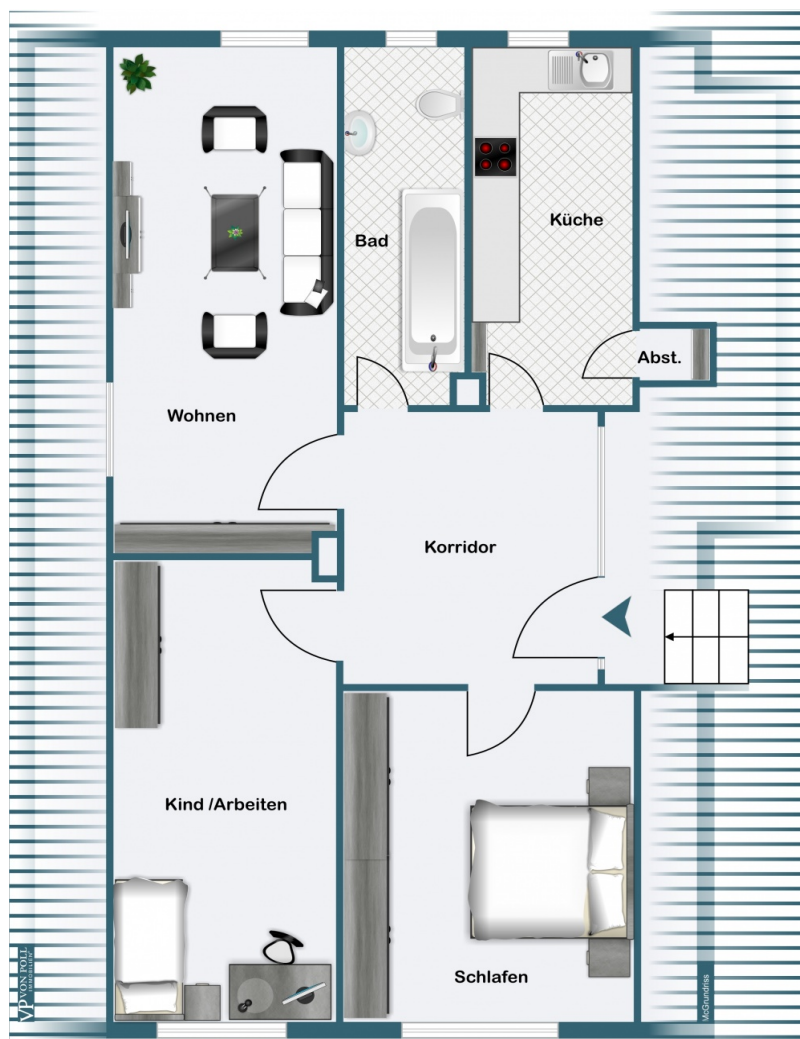
Bewirb dich jetzt für eine **Ausbildung** zum Immobilienkaufmann  
(w/m/d) unter:  
[dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

JETZT BEWERBEN - TEAM DORTMUND

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

CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke**

## Une première impression

Diese ca. 90m<sup>2</sup> große Wohnung liegt in einem ruhigen und gepflegten drei Familienhaus. Das Objekt wurde immer wieder modernisiert und auf dem technisch neusten Stand gehalten. Zuletzt wurde 2009 das komplette Dach neu mit hochwertigen Dachziegeln gedeckt und neu isoliert, sowie das Gebäude gestrichen.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Bürozimmer), sowie über eine große Küche.

Eine hochwertige Einbauküche der Marke Bulthaup ist vorhanden.

Das Badezimmer verfügt über ein großes Tageslichtfenster und einer Badewannen-Duschkombination. Weiterhin gehört zu der Wohnung noch eine Diele, ein Abstellraum im Treppenhaus, sowie ein Kellerraum.

ISDN und DSL Anschlüsse sind vorhanden.

Eine Gegensprechanlage ist ebenfalls vorhanden.

Bei Interesse kann der Garten mit Terrasse und Grillplatz mit genutzt werden.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke**

## Détails des commodités

- inkl. hochwertiger Einbauküche von Bulthaup
- Wasch- und Trockenmöglichkeit im Untergeschoss
- Bad mit Tageslichtfenster
- Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Diele
- Wohnzimmer
- zwei Abstellkammern
- moderne Phonestopfenster
- Kellerraum
- zwei PKW Stellplätze zu je €40,- /Monat kann mit gemietet werden

**CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt in Herdecke in dem Stadtteil Ahlenberg, welcher für seine exklusive Wohnlage über Herdecke hinaus bekannt ist. Der Ahlenberg ist ein Teil des Ardeygebirges, welches südlich und westlich von der Ruhr umfasst wird und durch seine vielen bewaldeten Flächen und Landschaftsschutzgebiete besticht.

Die Verkehrsanbindung an den ÖPNV ist in alle Richtungen vorhanden; mit dem PKW erreicht man in wenigen Minuten Fahrzeit die Zentren von Dortmund (ca. 10 Min), Herdecke (ca. 5 Min), Schwerte (ca. 15 Min.), Hagen (ca. 15 Min.) sowie Witten (ca. 10 Min). Auch die Anbindung an die A45 sowie die B54 ist in ca. zwei Autominuten erreichbar. Die Volmetalbahn bringt Sie direkt Richtung Dortmund City oder Hagen Bahnhof.

**CODE DU BIEN: 26034060 - 58313 Herdecke**

## 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: 26034060 - 58313 Herdecke**

## 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)