

Herdecke – Innenstadt

Bungalow in bester Citylage von Herdecke - mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 23034104



www.von-poll.com

???? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 295 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 1.243 m²

??????? ?????????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	23034104
???????????	ca. 295 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ??? ?????????	4
?????????	2
????? ?????????????	1967
?????? ?????????????	1 x ?????????? ?????? ????????????, 2 x ???????

????? ???????	790.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2000
????????? ?????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 70 m²
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ?????????

???????? ??????????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	182.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.09.2032	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????		

???????? ?????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ???????



???????? ??: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ???????



???????? ??: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ???????



???????? ?????????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ????????



???????? ??: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ???????



???????? ?????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ???????



???????? ??: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ???????



???????? ??: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ???????



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????? : 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ?????????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

??? ?????? ???????????

Klassisch, zeitlos und kreativ - Ein routinierter Bungalow mit äußerst vielseitiger Prägung. Die klassische Bauweise eröffnet ein ebenerdiges, großzügiges Wohnen mit Panoramafenstern im Wohnbereich und Wintergarten mit Aussicht auf die Ruhr. Der zeitlose Grundriss ermöglicht ein Familienwohnen der Superlative - Oben mit zwei Schlafzimmern, unten mit 2-3 Schlafräumen, zusätzlicher Küche und Badezimmer. Die kreative Aufteilung ermöglicht ein junges Wohnen mit kleinen Kindern, ein Wohnen mit jugendlichen oder studierenden Kindern und ein erwachsenes Wohnen mit Eltern oder Großeltern. Einfach und komfortabel durch die Einliegerwohnung umsetzbar. Sehen Sie sich die fantastischen Möglichkeiten am besten direkt an: Stellen Sie sich heimelige Kaminabende mit Blick auf die vorbeiziehende Ruhr vor; erkunden Sie die herrliche Natur direkt vor der Bungalowtür oder bummeln Sie zum Wochenmarkt im Dorfkern. Wann lassen Sie sich bei einer Besichtigung inspirieren? Wir freuen uns auf Sie.

??????? ???????? : 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

???????????????? ???? ?????????

Dieser solide gebaute Bungalow aus dem Jahr 1967 präsentiert den Geschmack seiner Zeit.

Die Hauseigentümer haben stets Substanz und Technik gewartet und Haus und Garten gepflegt. Jetzt allerdings ist die Zeit gekommen, um dem heutigen Geschmack Raum zu geben und nachhaltiger zu leben.

Die Fenster stammen aus unterschiedlichen Jahren -1967, den 1990er Jahren und aus 2000 - mit einer Besonderheit im Wintergarten: Die Faltschiebetürelemente lassen sich über die komplette Breite öffnen, ohne störende Fensterpfosten, und erlauben somit einen Panoramablick auf die Ruhr, eingerahmt von sattem Grün.

Das Flachdach - als Holz-Lüftungsdach gebaut - wird jährlich vom Fachunternehmer gewartet, genau wie die Öl-Zentralheizung. Hier wäre ein Wechsel zu einem klimafreundlichen Fernwärmeanschluss machbar.

Die Kamine im Wohnzimmer und Wintergarten wurden vor wenigen Tagen abgenommen und warten bereits auf ihren baldigen Einsatz..

Eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und Verbindung über den Wintergarten ins Haus, ermöglicht trocken und sicher das Ausladen von Gekauften und rundet das Angebot optisch wie praktisch perfekt ab.

??????? ???????? : 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

??? ??? ??? ??????????

Herdecke ist ein beliebter Wohnort zwischen Harkortsee und Hengsteysee oder städtisch formuliert, zwischen Dortmund und Hagen. Eingebettet in das Ruhrtal, verwöhnt die Kleinstadt ihre Bewohner mit abwechslungsreicher Natur drumherum. Zahlreiche Einkaufsgelegenheiten gibt es zudem; sowohl im bekannten Mühlen Center als auch in der hübschen Fußgängerzone in der Altstadt. Auch schulisch kann sich Herdecke sehen lassen: Es gibt 4 Grundschulen, eine Förder- und eine Realschule sowie das Städtische Gymnasium 'Friedrich-Harkort-Schule'. Autofahrer können zwischen der nord-östlich gelegenen Autobahnauffahrt Dortmund-Süd (A 45) oder der südlichen Auffahrt Hagen-West (A 1) wählen. Über die B54 gelangen Sie in die Dortmunder City.

??????? ?????????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 182.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23034104 - 58313 Herdecke – Innenstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Deniz Secer

Feldbank 1 ???????????
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com