

Herdecke - Ahlenberg

# Πολυτελές καταφύγιο σε προνομακή τοποθεσία - ιδιωτικότητα, στυλ και ευελιξία στο υψηλότερο επίπεδο

Αριθμός ακινήτου: 25034049



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 600 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 14 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 4.367 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25034049
Επιφάνεια	ca. 600 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	14
Κατάσταση του ακινήτου	9
τουαλέτα	4
Έτος κατασκευής	1963
Χώρος στάθμευσης	4 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 100 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1963

Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

**Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια προνομακική τοποθεσία στην περιζήτητη περιοχή Herdecke Ahlenberg, αυτό το ανεξάρτητο πολυτελές ακίνητο παρουσιάζεται ως ένα πραγματικό στολίδι για απαιτητικούς αγοραστές. Φωλιασμένο σε ένα ήσυχο, απομονωμένο περιβάλλον και πλήρως προστατευμένο από τον έξω κόσμο, αυτό το αποκλειστικό κτήμα προσφέρει την απόλυτη ιδιωτικότητα και ασφάλεια - ιδανικό για όσους εκτιμούν τη διακριτική ηρεμία και την υψηλότερη ποιότητα ζωής. Το ακίνητο υποβλήθηκε σε εκτεταμένο εκσυγχρονισμό το 2005 με σχολαστική προσοχή στη λεπτομέρεια και τη χρήση των καλύτερων υλικών. Ιδιαίτερη σημασία έχει η ευρύχωρη, προσεκτικά σχεδιασμένη κάτοψη, η οποία επιτρέπει μια ανοιχτή αλλά λειτουργική διαβίωση. Το ακίνητο διαθέτει μια εντυπωσιακή συνολική επιφάνεια περίπου 600 τ.μ., που συμπληρώνεται από γενναιόδωρο βοηθητικό χώρο στο υπόγειο. Χάρη στην ευέλικτη αρχιτεκτονική του, το σπίτι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποκλειστική μονοκατοικία, διώροφη κατοικία ή ακόμα και τριώροφη κατοικία - ιδανική για διαβίωση πολλών γενεών ή πολυτελείς κατοικίες με ξεχωριστό διαμέρισμα για γιαγιάδες. Ένα άλλο αξιοθέατο είναι οι όμορφα διαμορφωμένοι κήποι με ώριμα δέντρα, που δημιουργούν μια εξαιρετική ατμόσφαιρα - κοντά στη φύση, ήσυχη, αλλά κομψή. Εδώ, η φύση και η αρχιτεκτονική ενώνονται για να δημιουργήσουν μια αρμονική συνολική εμπειρία. Κύρια σημεία με μια ματιά: Περίπου 600 τ.μ. κομψά επιπλωμένου χώρου διαβίωσης. Μεγάλη κάτοψη με ευέλικτες επιλογές χρήσης. Κλασικός, διαχρονικός σχεδιασμός με υλικά υψηλής ποιότητας. Απόλυτη ιδιωτικότητα - μη ορατή από τον δρόμο. Όμορφος κήπος με ώριμα δέντρα. Αποκλειστικός χώρος ευεξίας με εσωτερική πισίνα και παρακείμενη ηλιόλουστη βεράντα. Εξωτερική σάουνα για ώρες χαλάρωσης κάτω από τον ανοιχτό ουρανό. Σύγχρονη τεχνολογία κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου κλιματισμού και υπερσύγχρονου συστήματος ασφαλείας. Ηλεκτρικές τέντες για άνετη ηλιοπροστασία. Μεγάλη, σκεπαστή εξωτερική βεράντα. Σύγχρονα μπάνια και τρεις επιπλέον τουαλέτες επισκεπτών. Διπλό γκαράζ και δύο διπλά στέγαστρα

αυτοκινήτων – άφθονος χώρος για οχήματα και επισκέπτες. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει την πολυτελή διαβίωση με την χαλαρωτική απομόνωση και προσφέρει όλες τις ανέσεις που ορίζουν τη σύγχρονη, πολυτελή διαβίωση.

**Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Όλα για την τοποθεσία

Das moderne Anwesen befindet sich auf dem Ahlenberg, einer der besten Wohngebiete unserer Region. Die Bebauung ist geprägt durch Villen und großzügige Einfamilienhäuser. Durchgehend parkähnliche Grundstücke gewährleisten Exklusivität. Die Villa befindet sich ca. 7 km von der romantischen Altstadt Herdecke's entfernt. Hier finden Sie alle Güter des täglichen Bedarfs, ein vielfältiges Gastronomieangebot und eine gemütliche Altstadt. Mobilität bietet dieser Standort durch die sehr gute Anbindung an die umliegenden Großstädte, wie Dortmund, Bochum, aber auch Düsseldorf und Köln. Das topographisch interessante Herdecke und das Ruhrtal präsentieren sich als erlebnisreiche Wasserregion mit einer sauberen Ruhr, den schönen Hengstey- und Harkortseen mit vielfältigen Wassersport- und Freizeitangeboten, u.a. ein ausgebauter Ruhrtal-Radweg und der Wasserwanderweg Ruhr, auch werden Segel-, Ruder- und Paddeltouren angeboten. In dieser abwechslungsreichen Region sind städtisches Flair, mittelalterliche Kleinstadt-Atmosphäre, vornehme Villen und Herrenhäuser, sowie Burgen und Schlösser ebenso zuhause wie Kunst- und Kulturveranstaltungen. Aussichtstürme wie der Harkortturm bieten traumhafte Ausblicke auf eine sanfte Hügellandschaft und die zahlreichen Burgen und Schlösser mit den Stauseen zählen unter dem Begriff "Romantisches Westfalen" zu beliebten Ausflugszielen.

**Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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