

Herdecke – Ahlenberg

# Tolles Einfamilienhaus am Ahlenberg

????????? ??????????: 25034083x



????? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ?????? ????: 1.285 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????? | 25034083x           |
| ????????????        | ca. 122 m²          |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |
| ????????            | 4.5                 |
| ???????????? ???    | 3                   |
| ??????????          |                     |
| ??????????          | 2                   |
| ????? ????????????? | 1932                |
| ????? ????????????? | 2 x ???????????     |
|                     | ????? ????????????? |

|                      |   |
|----------------------|---|
| ????? ???????        | 695.000 EUR   |
| ?????                | ????????????  |
|                      | ????????????????  |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ???????   |
| ?????????????        |   |
| ???????????????????? | ca. 50 m²   |
| ??????               |   |
| ???????              | ????????, WC<br>????????????, ?????,  |
|                      | ?????,  |
|                      | ????????????????  |
|                      | ????????  |

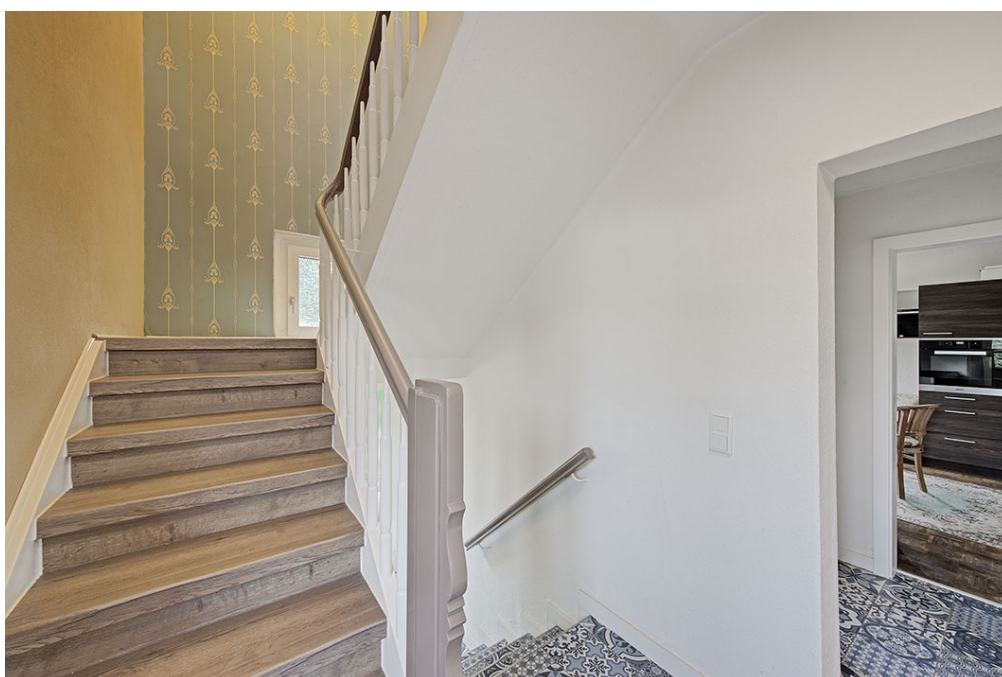
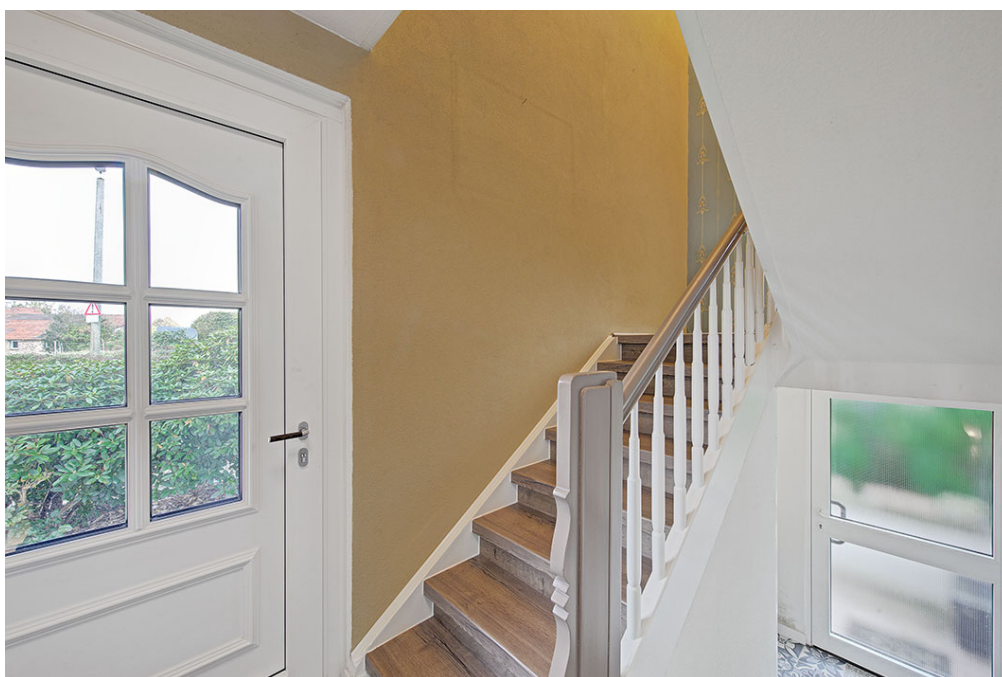
???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

|   |                       |   |                |
|---|-----------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????  | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>???????????   | 314.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 11.09.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | H              |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1932           |

???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ????????





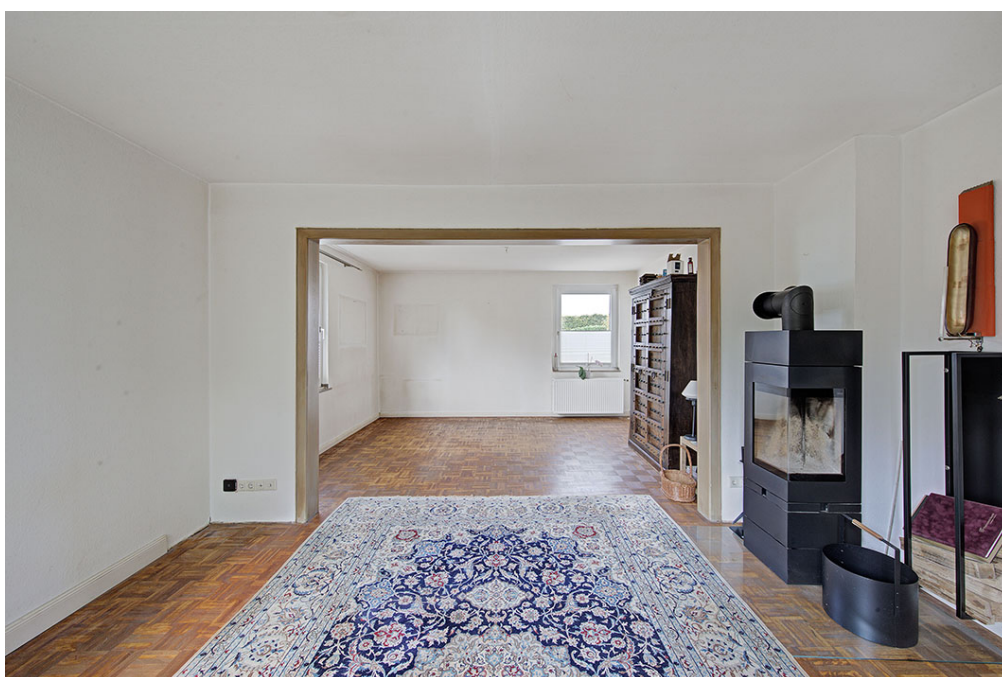
???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ?????????



???????? ?????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ???????





???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ????????





???????? ?????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ???????



???????? ??: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ???????



???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ????????





???????? ??: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ???????





???????? ?????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ???????



# 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

???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ????????

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)

???????? ?????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## ??? ????? ?????

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, für Gartenliebhaber oder als Rückzugsort im Grünen. Die sonnige, ca. 30m<sup>2</sup> 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.



??????? ???????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

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

??????? ???????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

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.

??????? ???????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

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

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: dortmund@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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