

Herdecke – Ahlenberg

# Lenyugözo birtok lovas létesítményekkel és nagy területtel

VP azonosító: 24034025



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

VÉTELÁR: 2.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 360 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 22.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24034025                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 360 m²                           |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 4                                    |
| Építés éve            | 2000                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 2.290.000 EUR                                                      |
| Jutalék              | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 500 m²                                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha        |

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 11.11.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 111.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2000                       |

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Az ingatlan

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Az első benyomás

Ez a kivételes ingatlan valóban egyedülálló. Ideális egy ambiciózus lovas család, vagy egy olyan család számára, amelynek szüksége van térre és szokatlan hobbival, például egy klasszikus autógyűjteménnyel rendelkezik. A főépület az istállókhoz (8 istálló) és a lovardához kapcsolódik, így akadálytalanul hódolhat hobbijának. A ház 1999 és 2000 között épült, a meglévő szerkezetet pedig részben felújították. A körülbelül 24 000 m<sup>2</sup>-es ingatlan bőséges teret kínál a kikapcsolódáshoz és az élet élvezetéhez. Egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma, és tapasztalja meg személyesen ezt a kivételes ingatlant.

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Részletes felszereltség

- Anwesen mit Stallungen und Reitanlage
- repräsentativer Eingangsbereich
- großzügiges EG mit ca. 50m<sup>2</sup> Terrasse
- extra Büroeinheit von ca. 60m<sup>2</sup>
- zwei weitere Freisitze mit Fernblick
- Hauswirtschaftsraum + vier weiterer Kellerräume
- Stallung mit 8 großen Pferdeboxen, Bj. 60er Jahre
- Reithalle von ca. 15m x 30m Bj. 60er Jahre ca. 450m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlich
- Außenreitplatz 20m x 45m

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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