

Herdecke - Ahlenberg

Luxus menedékhely kiváló helyen - magánélet, stílus és sokoldalúság a legmagasabb szinten

VP azonosító: 25034049



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 600 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 4.367 m²

VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

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

VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Áttekintés

VP azonosító	25034049
Hasznos lakótér	ca. 600 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	14
Hálósobák	9
Fürdoszobák	4
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	4 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	Igény szerint
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	87.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan

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



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Az első benyomás

A keresett Herdecke Ahlenberg negyed kiváló helyén található ez a különálló luxusingatlan, amely igazi kincs az igényes vásárlók számára. Csendes, félreeső környezetben, a külvilágtól teljesen elzárva, ez az exkluzív birtok a lehető legnagyobb magánéletet és biztonságot kínálja – ideális azok számára, akik értékelik a diszkrét elvonulást és a legmagasabb életminőséget. Az ingatlan 2005-ben átfogó modernizáción esett át, aprólékos odafigyeléssel a részletekre és a legkiválóbb anyagok felhasználásával. Különösen figyelemre méltó a tágas, átgondoltan megtervezett alaprajz, amely nyitott, mégis funkcionális lakótér-koncepciót tesz lehetővé. Az ingatlan lenyűgöző, körülbelül 600 m²-es lakóterülettel büszkélkedhet, amelyet a pincében található nagyméretű háztartási helyiség egészít ki. Rugalmas építészetének köszönhetően a ház exkluzív családi házként, kétlakásos házként vagy akár háromlakásos házként is használható – ideális többgenerációs együttéléshez vagy különálló nagymamalakással rendelkező, elkelő lakásokhoz. További fénypont a gyönyörűen parkosított, érett fákkal körülvett terület, amely kivételes hangulatot teremt – természetközeli, nyugodt, mégis stílusos. Itt a természet és az építészet egyesül egy harmonikus összelmény érdekében. Főbb jellemzők áttekintése: Körülbelül 600 m² stílusosan berendezett lakótér; Tágas alaprajz rugalmas felhasználási lehetőségekkel; Klasszikus, időtlen design kiváló minőségű anyagokkal; Teljes magánélet – az utcáról nem látható; Gyönyörű kert érett fákkal; Exkluzív wellness részleg fedett medencével és hozzá tartozó napozóterasszal; Kültéri szauna a szabad ég alatti pihentető órákhoz; Modern épülettechnológia, beleértve a légkondicionálót és a legmodernebb biztonsági rendszert; Elektromos napellenzők a kényelmes napvédelem érdekében; Nagy, fedett kültéri terasz; Modern fürdőszobák és három további vendég WC; Dupla garázs és két dupla kocsibeálló – bőséges hely a járművek és a vendégek számára. Ez az ingatlan ötvözi a tekintélyes életstílust a nyugtató magánnyal, és minden olyan kényelmet kínál, ami a modern, luxus életstílushoz szükséges.

VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25034049 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com