

Herdecke

# 1-2 Familien - Reihenmittelhaus in Herdecke Am Nacken

VP azonosító: 26034049



VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 630 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke**

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

VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Áttekintés

VP azonosító	26034049
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1967
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	329.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2002
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

**VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	223.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.06.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke**

## **Az elso benyomás**

Dieses charmante Reihenmittelhaus in der beliebten Lage Herdecke - Am Nacken wurde 1966 ursprünglich als zwei-geführte Wohneinheiten konzipiert. Jede Einheit (EG und OG) ist nahezu identisch geschnitten und begeistert mit hellem Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Garten bzw. Balkon mit Fernblick bietet. Ein großzügiger Schrankflur führt zu den zwei Schlafzimmern und dem Badezimmer.

### **Highlights:**

oEG: modernes Badezimmer (2018 erneuert)

2002 wurde das Gäste-WC entfernt durch eine Essecke mit Kachelofenersetzt, durch diese Umgestaltung des Grundrisses entsteht ein gemütliches Wohnambiente.

oOG: identischer Grundriss wie EG

zusätzlich praktisches Gäste-WC.

oVielseitig nutzbarer Keller

mit direktem Zugang zum Garten

Waschküche und Dusche.

oGarten mit zwei Gartenhäuschen

Eine Treppe zur Ringstraße, dort finden sich weitere Parkmöglichkeiten und eine Bushaltestelle. In der Nähe gibt es auch eine KiTa.

### **Denkbar ist:**

oNutzung als Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnkomfort.

oNutzung als Mehrgenerationen-Haus mit separaten Wohneinheiten.

oNutzung als Zeifamilien-Haus mit separaten Wohneinheiten.

oOptionale Zusammenführung beider Stockwerke nach Bedarf.

### **Lage:**

oRuhige, familienfreundliche Wohngegend in Herdecke-Am Nacken.

oGute Anbindung an lokale Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten.

oNähe zur Ringstraße mit schneller Erreichbarkeit von Parkplätzen, Bushaltestelle und KiTa in unmittelbarer Nähe.

### **Sonstiges:**

oHelles, freundliches Wohnkonzept durch große Fensterflächen.

oVielseitige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten dank durchdachtem Grundriss.

oGartenflächen ideal für Entspannung, Spiel und Gartenfreuden.

oEine Garage rundet das Angebot ab.

**Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung oder weitere Informationen.**

**VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke**

## **Minden a helyszínról**

**Lage:** Ruhiger, familienfreundlicher Ortsteil von Herdecke, eingebettet in eine grüne Umgebung am nordwestlichen Stadtrand von Herdecke / Region Ruhrgebiet.

**Infrastruktur:** Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung; Nähe zur Ringstraße mit Parkmöglichkeiten). KiTa in unmittelbarer Nähe; vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und lokale Einrichtungen leicht erreichbar.

**Wohnqualität:** Geprägt von datetime-naher, entspannter Wohnatmosphäre, großzügige Grünflächen, ruhige Straßen und eigenständiger Charakter. Ideal für Familien, Paare und Menschen, die eine komfortable, unkomplizierte Alltagsgestaltung schätzen.

**Verkehrsanbindung:** Schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Autobahnen (A45/A46) bzw. regionaler Straßenverbindungen; gute Erreichbarkeit von Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen.

**Freizeit und Natur:** Nahegelegene Naherholungsgebiete und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radfahren und Outdoor-Aktivitäten ein; geringe Lärm- und Verkehrsdichte im Vergleich zum Stadtzentrum.

**Besonderheiten:** Zentrale Anlaufpunkte wie eine nahegelegene KiTa und die gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten machen Am Nacken zu einem praktischen Wohnstandort innerhalb von Herdecke.

**VP azonosító: 26034049 - 58313 Herdecke**

## **További információ / adatok**

**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: 26034049 - 58313 Herdecke**

## **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)**