

Herdecke – Ahlenberg

Nagyszeru családi ház Ahlenbergen

VP azonosító: 25034083x



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 1.285 m²

VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Áttekintés

VP azonosító	25034083x
Hasznos lakótér	ca. 122 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1932
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

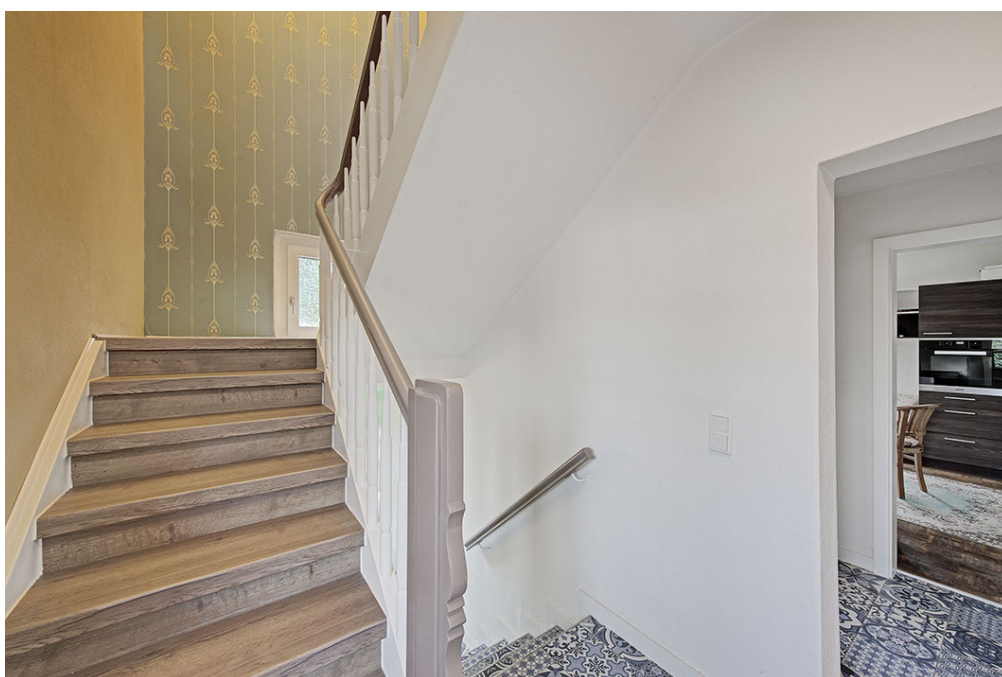
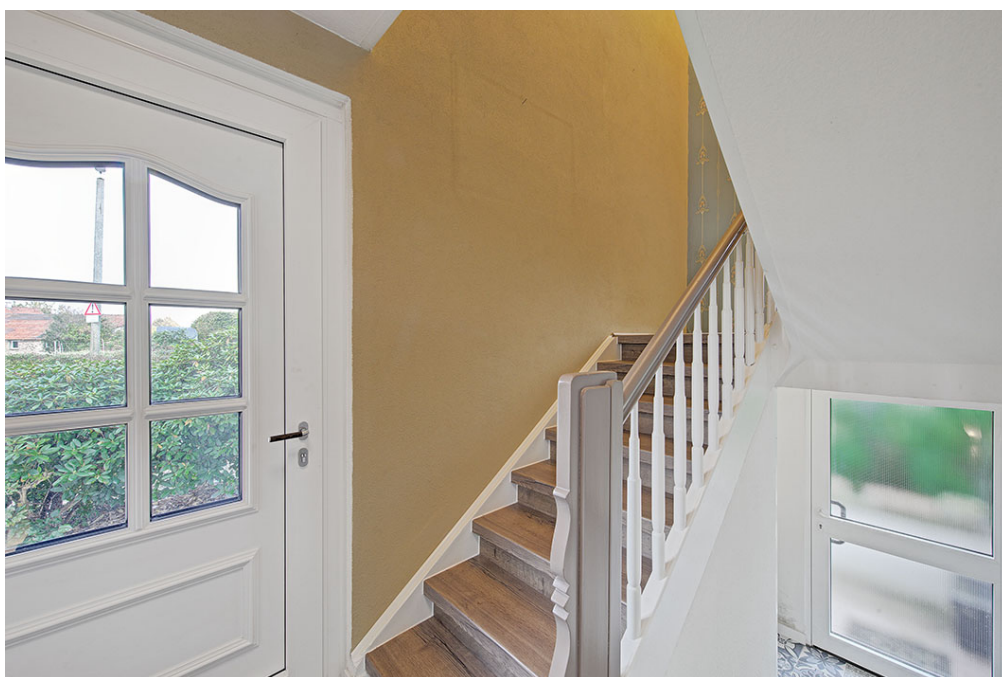
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	314.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1932

VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan



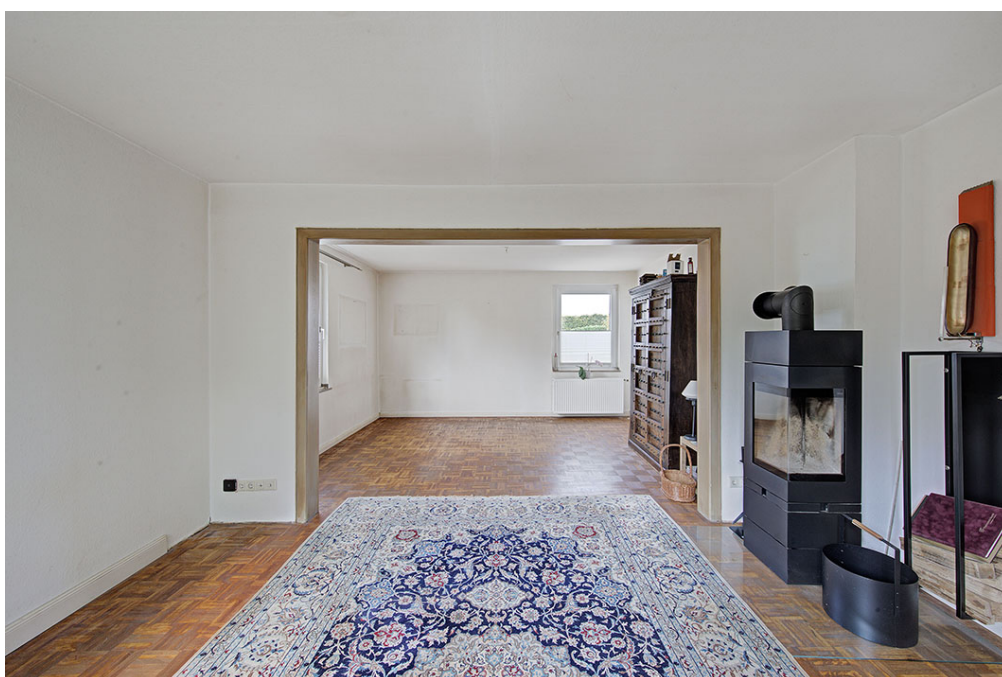
VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034083x - 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

VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Az első benyomás

Ez a különálló családi ház, amely az 1930-as évekből származik, Herdecke egyik legkeresettebb helyén, az idilli Ahlenbergben található. Az ingatlan a történelmi bájot ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, és az elmúlt években folyamatosan, aprólékos figyelemmel modernizálták. A nagyméretű, körülbelül 1285 m²-es telken a ház bőséges teret kínál a nyugalomra, a pihenésre és az egyedi tervezési lehetőségekre. Akár a hangulatos estét élvezzi az újonnan épült teraszon, akár a pihentető órákat a kertben – itt megtapasztalhatja a tiszta életminőséget. A ház kiváló, karbantartott állapotban van. Az elmúlt években jelentős modernizációkat hajtottak végre, többek között: - új elektromos vezetékek az egész házban - modern fürdőszobák kiváló minőségű szerelvényekkel - új, hatékony és jövőbiztos fűtési rendszer - teljesen megújult tető - felújított külső homlokzat - újonnan tervezett terasz (2024) - elektromos kocsibeálló kapu. A klasszikus 1930-as évekbeli építészeti elemek és a modern felszereltség kombinációja valóban különleges lakókörnyezetet teremt. A tágas, körülbelül 1300 m²-es telek számos felhasználási lehetőséget kínál – legyen szó játszótérrel gyerekeknek, kertészkedés szerelmeseinek vagy egy elvonulásról a természetben. A napsütötte, körülbelül 30 m²-es terasz hívogat egy kis időtöltésre, és tökéletes hangulatos nyári estékhez vagy baráti grillezéshez. Az ingatlan Herdecke am Ahlenberg egy nagyon keresett lakóövezetében található, egy csendes, mégis központi környéken. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és tömegközlekedési kapcsolatok is könnyen elérhetőek. Továbbá, a zöld környezet ideális sétákhoz, kerékpározáshoz és szabadtéri kikapcsolódáshoz. A ház tökéletesen alkalmas párok vagy egygyermekes családok számára, akik értékelik a jellegzetes építészetet, a nagyvonalú telket és a csendes, rendezett lakóövezetet. Egy történelemmel, karakterrel és rengeteg bájjal rendelkező ház – szeretettel modernizálva és azonnal beköltözhető. Itt a stílus, a kényelem és a helyszín tökéletesen ötvöződik.

VP azonosító: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25034083x - 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: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25034083x - 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