

Herdecke – Schraberg

# Leben und Arbeiten in einem Haus: DG-Wohnung + 33 m<sup>2</sup> Büro / Studio

*CODICE OGGETTO: 25034010x*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25034010x             |
| Superficie netta    | ca. 63 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 2.5                   |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 1983                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 125.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Elettro     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.02.2029  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 94.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg**

## Una prima impressione

Leben und arbeiten in einem Haus:

Dieses Ensemble besteht aus einer ca. 63m<sup>2</sup> großen Dachgeschoss-Wohnung, die sich in Wohnzimmer mit Süd-Loggia, Küche, ein Schlafzimmer, Diele und Bad aufteilt. Das durch eine Klappleiter zu betretende Dach kann als zusätzliche Lagerfläche genutzt werden.

Dazu gehört im Halb-Souterrain ein ca. 33m<sup>2</sup> großes, helles 1-Raum-Apartement mit kleiner, offener Küche und einem Duschbad. Es verfügt über einen eigenen Eingang. Dieses Studio ist immer als Wohnung bzw. Büro genutzt worden. Offiziell eingetragen als Hobbyraum gilt dieser Bereich nicht als Wohnfläche sondern als Nutzfläche. Insofern ist dieser nur für private Zwecke nutzbar.

Das gesamte Haus ist mit Elektro-Fußbodenheizung (Energieeffizienzklasse C!) ausgestattet.

Zu diesem Ensemble gehört ein PKW-Außenstellplatz.

**CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg**

## Dettagli dei servizi

Die Ausstattung der Wohnung geht auf das Baujahr zurück, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne sind in weiß mit blauen Akzenten ausgestattet und ebenso wie auch das Wohnzimmer, die Küche und die Diele gefliest, in den Schlafzimmern liegt Teppichboden. Kleine Schönheits-Korrekturen genügen, um ein gemütliches neues Zuhause zu gestalten. Die Ausstattung des Studios geht ebenfalls auf das Baujahr zurück, das Dusch-Bad ist in weiß mit roten Akzenten gehalten, das Studio mit der offenen Küche ist gefliest.

**CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg**

## Tutto sulla posizione

Das beliebte Städtchen Herdecke mit seiner historischen Altstadt an der Ruhr zwischen Harkort- und Hengsteysee liegt im Süden von Dortmund und bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Die perfekte Anbindung an das Autobahn- sowie VRR-Netz garantiert eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte, ins Ruhrgebiet und ins Sauerland. Schraberg ist ein ruhiges Wohngebiet im Herdecker Süden, das an Dortmund und Witten angrenzt.

**CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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 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.

CODICE OGGETTO: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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