

**Herdecke - Ahlenberg**

## Rifugio di lusso in una posizione privilegiata: privacy, stile e versatilità ai massimi livelli

**Codice oggetto: 25034049**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 600 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
4.367 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

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

**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034049	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 600 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	14	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1963	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	4 x Carport, 4 x superficie libera, 2 x Garage		

**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Una prima impressione

In posizione privilegiata nel ricercato quartiere di Herdecke Ahlenberg, questa lussuosa proprietà indipendente si presenta come un vero gioiello per acquirenti esigenti. Immersa in un contesto tranquillo e appartato, completamente protetta dal mondo esterno, questa esclusiva proprietà offre la massima privacy e sicurezza, ideale per chi apprezza un rifugio discreto e la massima qualità della vita.

L'immobile è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2005, con meticolosa attenzione ai dettagli e l'utilizzo di materiali di pregio. Di particolare rilievo è l'ampia planimetria, attentamente progettata, che consente un concetto di vita aperto ma funzionale. L'immobile vanta un'imponente superficie abitabile totale di circa 600 m<sup>2</sup>, completata da un generoso spazio di servizio nel seminterrato. Grazie alla sua architettura flessibile, la casa può essere utilizzata come esclusiva casa unifamiliare, bifamiliare o anche trifamiliare, ideale per la vita multigenerazionale o come residenza di prestigio con appartamento per gli ospiti separato. Un altro punto forte è il meraviglioso parco paesaggistico con alberi secolari, che crea un'atmosfera eccezionale: vicina alla natura, tranquilla e al tempo stesso elegante. Qui, natura e architettura si fondono per creare un'esperienza complessiva armoniosa. Punti di forza in sintesi: circa 600 m<sup>2</sup> di spazio abitativo arredato con stile; ampia planimetria con possibilità di utilizzo flessibili; design classico e senza tempo con materiali di alta qualità; privacy assoluta - non visibile dalla strada; splendido parco con alberi secolari; esclusiva area benessere con piscina coperta e adiacente terrazza solarium; sauna esterna per ore di relax all'aperto; moderna tecnologia edilizia, tra cui aria condizionata e un sistema di sicurezza all'avanguardia; tende da sole elettriche per una comoda protezione dal sole; ampia terrazza esterna coperta; bagni moderni e tre bagni per gli ospiti; un garage doppio e due posti auto coperti doppi: ampio spazio per veicoli e ospiti. Questa proprietà combina una vita prestigiosa con una rilassante riservatezza e offre tutti i comfort che definiscono una vita moderna e lussuosa.

**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## 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)