

Herdecke – Ahlenberg

Splendida casa indipendente ad Ahlenberg

Codice oggetto: 25034083x



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.285 m²

Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

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

Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034083x
Superficie netta	ca. 122 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1932
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

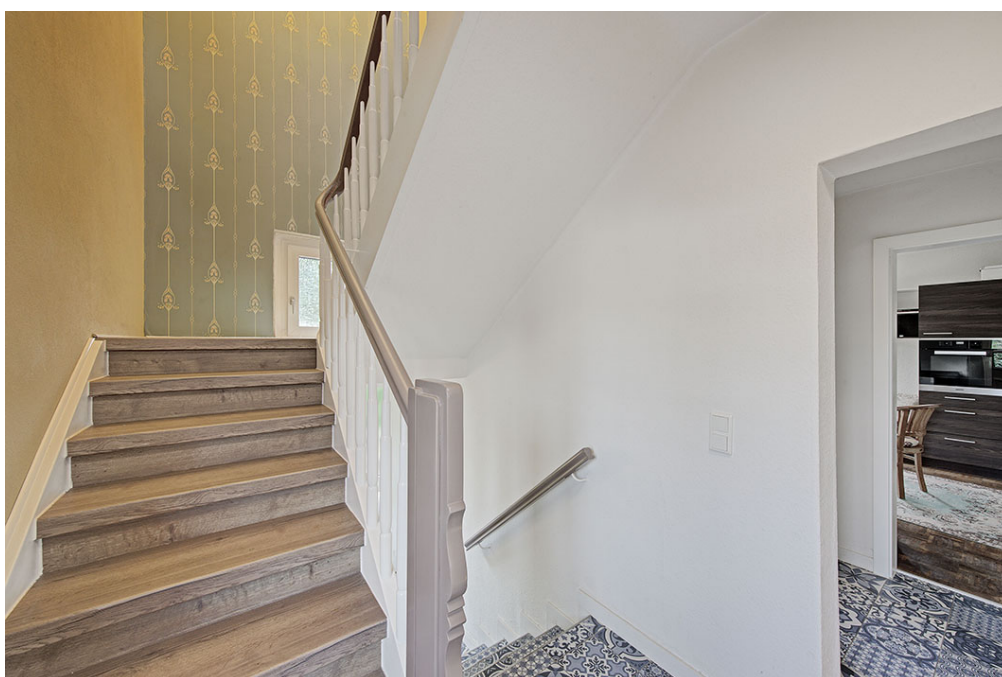
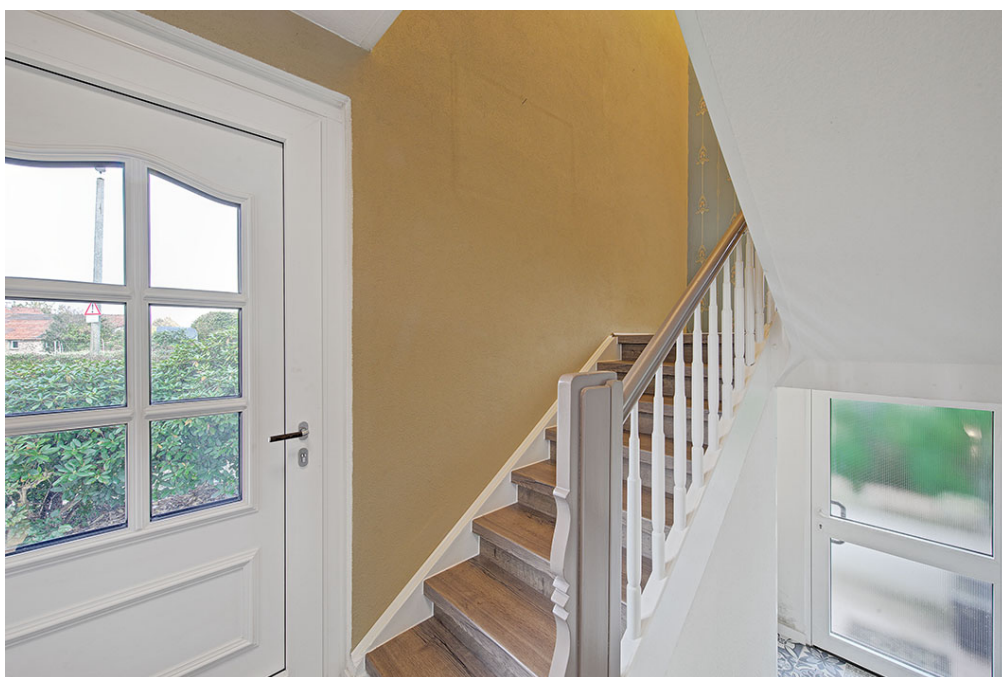
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	314.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1932

Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



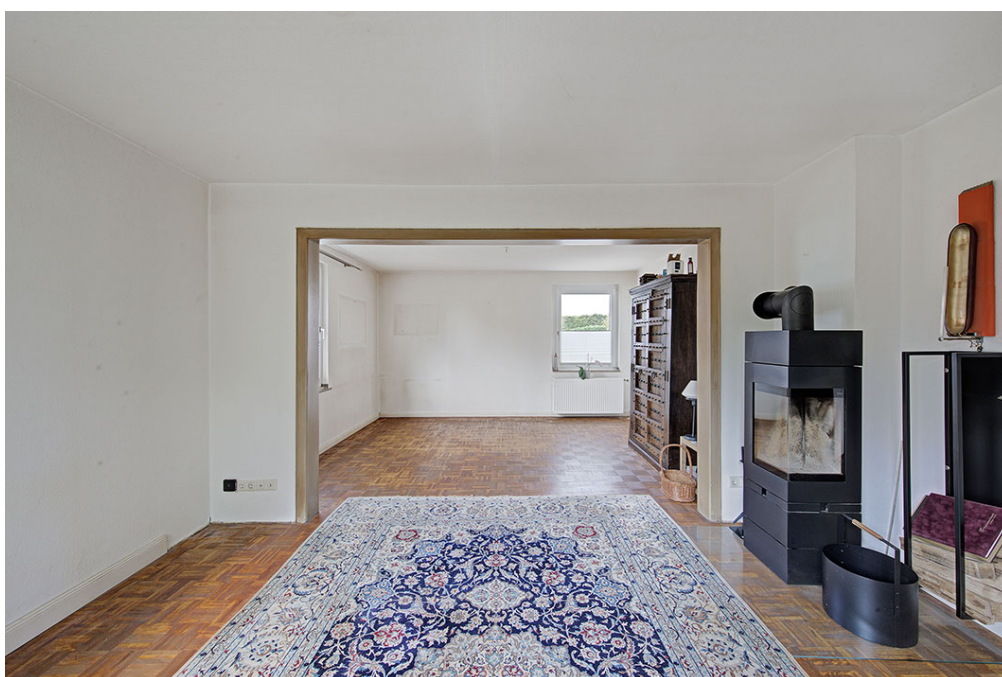
Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 25034083x - 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

Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, risalente agli anni '30, si trova in una delle posizioni più ambite di Herdecke, sull'idilliaco Ahlenberg. La proprietà combina il fascino storico con il comfort abitativo moderno ed è stata costantemente modernizzata con meticolosa attenzione ai dettagli negli ultimi anni. Su un ampio terreno di circa 1.285 m², la casa offre ampio spazio per la pace, il relax e possibilità di progettazione personalizzate. Che si tratti di trascorrere piacevoli serate sulla terrazza di nuova costruzione o di trascorrere ore di relax in giardino, qui potrete sperimentare la pura qualità della vita. La casa è in ottime condizioni e ben tenuta. Negli ultimi anni sono stati effettuati ampi lavori di modernizzazione, tra cui: - nuovo impianto elettrico in tutta la casa - bagni modernizzati con sanitari di alta qualità - un nuovo impianto di riscaldamento efficiente e a prova di futuro - un tetto completamente rinnovato - una facciata esterna ristrutturata - una terrazza di nuova progettazione (2024) - un cancello elettrico per l'accesso. La combinazione di elementi architettonici classici degli anni '30 e comfort moderni crea un ambiente abitativo davvero speciale. L'ampio terreno di circa 1.300 m² offre molteplici possibilità di utilizzo: come area giochi per bambini, per gli amanti del giardinaggio o come rifugio nella natura. La soleggiata terrazza di circa 30 m² invita a soffermarsi ed è perfetta per piacevoli serate estive o barbecue con gli amici. La proprietà si trova in una zona residenziale molto ambita di Herdecke am Ahlenberg, un quartiere tranquillo ma centrale. Negozi, scuole, asili e collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Inoltre, i dintorni verdi sono ideali per passeggiate, gite in bicicletta e attività ricreative all'aperto. La casa è perfetta per coppie o famiglie con un figlio che apprezzano un'architettura distintiva, un ampio terreno e una zona residenziale tranquilla e ben servita. Una casa con storia, carattere e tanto fascino, ristrutturata con cura e pronta per essere abitata. Qui, stile, comfort e posizione si fondono perfettamente.

Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25034083x - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25034083x - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com