

Herdecke - Semberg

Wohnen de luxe Nähe Ahlenberg

Codice oggetto: 26034002x



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 2.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

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

Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

A colpo d'occhio

| | | | |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Codice oggetto | 26034002x | Prezzo d'affitto | 2.600 EUR |
| Superficie netta | ca. 175 m ² | Costi aggiuntivi | 500 EUR |
| Vani | 4 | Appartamento | Piano terra |
| Camere da letto | 2 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2026 |
| Bagni | 1 | Stato dell'immobile | completamente ristrutturato |
| Anno di costruzione | 1994 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 2 x Garage | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

Dati energetici

| | | | |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Olio | Consumo finale di energia | 103.10 kWh/m ² a |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.03.2036 | Classe di efficienza energetica | D |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994 |

Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà



Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

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: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

Una prima impressione

Wohnen auf Top-Niveau - genau das was Sie bei diesem Angebot erwartet:

Eine großzügige Eingangshalle empfängt Sie quasi treppenlos und führt Sie in einen Wohn-Essbereich der Extraklasse. Er erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und erschließt die davorliegende Terrasse über vier großzügige Doppeltüren. Ausgestattet zudem mit einem zeitlosen Kamin und einer offenen Bibliothek.

Der Ausblick von der Terrasse ist einzigartig - die Natur präsentiert sich von Ihrer schönsten, grünen Seite. Sie können den Garten gemeinschaftlich nutzen oder aber Sie genießen einfach die Aussicht.

Eine klassische Landhausküche mit bequemen Zugängen von drei Seiten, bietet einen Frühstücksplatz für den ersten Kaffee am Morgen und versorgt die Köche mit allem Komfort.

Ein formvollendetes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss perfekt ab.

Die markante Edelholztreppe führt auf die obere Galerie. Hier liegen das Hauptschlafzimmer mit Zugang auf den Balkon und in das 2025 äußerst geschmackvolle wie luxuriöse Bad en Suite.

Zur Hofseite liegt ein zweites Schlafzimmer.

Beide Räume sind mit schönen Schrank-Einbauelementen ausgestattet.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum steht im oberen Bereich ebenfalls zur Verfügung.

Das Untergeschoss bietet ein Sauna und zusätzlichen Stauraum.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem

Zugang in die Küche zur Verfügung.

Die Zufahrt auf das Grundstück wird gleichfalls über ein elektrisches Tor gewährleistet: Super praktisch für Einkäufe, Sportgeräte oder das Reisegepäck.

Wenn Sie Wert auf individuelles und gehobenes Wohnen legen, rufen Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

Wir freuen uns auf Sie.

Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

Dettagli dei servizi

Die Villa wurde 1994 auf einem unverbaubaren Grundstück errichtet. Sie besteht aus der hier angebotenen Hauptwohnung und der beiden seitlich angeordneten, fest vermieteten Einliegerwohnungen.

Der zukünftige Mieter der Hauptwohnung kann mit den Bestandsmietern den Hof, die Außenanlagen und den Garten gemeinschaftlich nutzen.

Die heutige Ausstattung liest sich wie folgt:

- Komplett renovierter Zustand - perfekt für einen sofortigen Einzug
- Verwendung hochwertigster Materialien
- Marmorböden im Erdgeschoss
- Parkettböden im Obergeschoss
- Marmor-Gäste-WC in beiger Farbgebung mit klassischen weißen Sanitäröbekten von Duravit 'Serie 1930'
- Weiße Holz-Sprossenfenster
- Großzügiger Kamin im Wohn-Essbereich
- Hochwertige klassisch weiße Landhausküche mit Frühstückstplatz
- Geschwungene offene Edel-Holz-Treppe
- Edel-Holz-Zargen und Türen
- Stuck-Decken
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- Hochwertige Holz-Einbauelemente in den oberen Schlafzimmern
- Sauna im Untergeschoss
- Doppel-Garage mit elektrischem Tor
- Einfahrtstor elektrisch zu öffnen
- Großzügige Terrasse mit schönem überdachten Bereich, ausgestattet mit 2 Fenster Markisen und einem Windschutz
- Balkon im Obergeschoss

Wir weisen darauf hin, dass die Fotos teilweise visualisiert wurden.

Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

Tutto sulla posizione

Die Villa liegt in Herdecke, am Vaerstenberg - ein Steinwurf entfernt vom gegenüberliegenden Ahlenberg, nur getrennt durch die Dortmunder Landstraße. Einkäufe können bestens in Dortmund-Kirchhörde oder in Herdecke erledigt werden; genauso wie Besuche von Ärzten, Apotheken oder Restaurants. Weiter entfernte Ziele sind über die Wittbräucker Straße mit Anschluss auf die A 45 bequem anzusteuern. Die Dortmunder Innenstadt ist über die B 54 schnell erreichbar.

Codice oggetto: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

Ulteriori informazioni

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: 26034002x - 58313 Herdecke - Semberg

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