

Herdecke

# Schöne Wohnung mit Blick über den Ahlenberg

*Codice oggetto: 26034060*



*www.von-poll.de*

**PREZZO D'AFFITTO: 800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke**

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

Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034060	Prezzo d'affitto	800 EUR
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	300 EUR
Tipologia tetto	mansarda	Appartamento	Piano
Piano	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Vani	3.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1928	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 40 EUR (Affitto)		

Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	138.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.02.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke

## La proprietà



Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke

## La proprietà



Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke

## 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: 26034060 - 58313 Herdecke

## La proprietà

F.A.Z. INSTITUT  
**TOP  
MAKLER  
2026**

VON POLL IMMOBILIEN  
Dortmund & Herdecke

Frankfurter Allgemeine Zeitung  
11.03.2026

In Kooperation mit QUANTQUEST

VON POLL  
IMMOBILIEN

Starten Sie Ihre Ausbildung bei  
VON POLL IMMOBILIEN

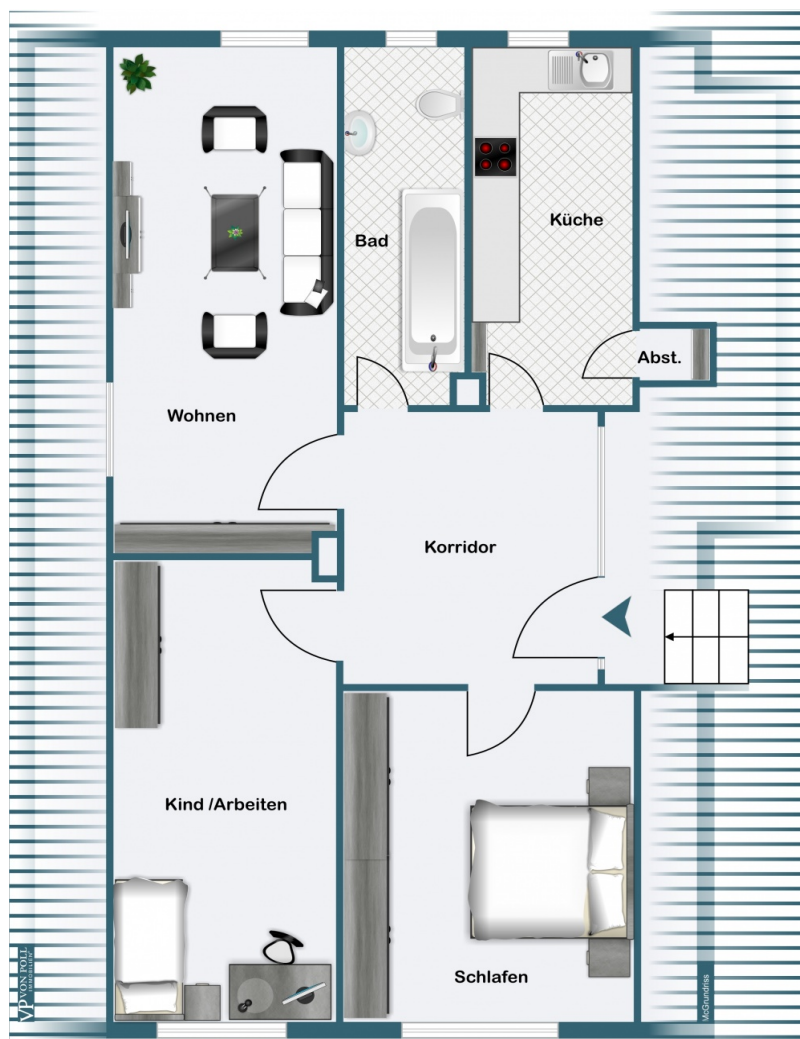
Bewirb dich jetzt für eine **Ausbildung** zum Immobilienkaufmann  
(w/m/d) unter:  
[dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

JETZT BEWERBEN - TEAM DORTMUND

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

Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke**

## Una prima impressione

Diese ca. 90m<sup>2</sup> große Wohnung liegt in einem ruhigen und gepflegten drei Familienhaus. Das Objekt wurde immer wieder modernisiert und auf dem technisch neusten Stand gehalten. Zuletzt wurde 2009 das komplette Dach neu mit hochwertigen Dachziegeln gedeckt und neu isoliert, sowie das Gebäude gestrichen.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Bürozimmer), sowie über eine große Küche.

Eine hochwertige Einbauküche der Marke Bulthaup ist vorhanden.

Das Badezimmer verfügt über ein großes Tageslichtfenster und einer Badewannen-Duschkombination. Weiterhin gehört zu der Wohnung noch eine Diele, ein Abstellraum im Treppenhaus, sowie ein Kellerraum.

ISDN und DSL Anschlüsse sind vorhanden.

Eine Gegensprechanlage ist ebenfalls vorhanden.

Bei Interesse kann der Garten mit Terrasse und Grillplatz mit genutzt werden.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke**

## Dettagli dei servizi

- inkl. hochwertiger Einbauküche von Bulthaup
- Wasch- und Trockenmöglichkeit im Untergeschoss
- Bad mit Tageslichtfenster
- Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Diele
- Wohnzimmer
- zwei Abstellkammern
- moderne Phonestopfenster
- Kellerraum
- zwei PKW Stellplätze zu je €40,- /Monat kann mit gemietet werden

**Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke**

## Tutto sulla posizione

Das Haus liegt in Herdecke in dem Stadtteil Ahlenberg, welcher für seine exklusive Wohnlage über Herdecke hinaus bekannt ist. Der Ahlenberg ist ein Teil des Ardeygebirges, welches südlich und westlich von der Ruhr umfasst wird und durch seine vielen bewaldeten Flächen und Landschaftsschutzgebiete besticht.

Die Verkehrsanbindung an den ÖPNV ist in alle Richtungen vorhanden; mit dem PKW erreicht man in wenigen Minuten Fahrzeit die Zentren von Dortmund (ca. 10 Min), Herdecke (ca. 5 Min), Schwerte (ca. 15 Min.), Hagen (ca. 15 Min.) sowie Witten (ca. 10 Min). Auch die Anbindung an die A45 sowie die B54 ist in ca. zwei Autominuten erreichbar. Die Volmetalbahn bringt Sie direkt Richtung Dortmund City oder Hagen Bahnhof.

**Codice oggetto: 26034060 - 58313 Herdecke**

## 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: 26034060 - 58313 Herdecke**

## 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)