

Herdecke - Ahlenberg

# Luxuriöses Refugium in Bestlage - Privatsphäre, Stil und Vielseitigkeit auf höchstem Niveau

Número da propriedade: 25034049



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

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 600 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 4.367 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25034049                                                           |
| Área                   | ca. 600 m <sup>2</sup>                                             |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                                    |
| Quartos                | 14                                                                 |
| Quartos                | 9                                                                  |
| Casas de banho         | 4                                                                  |
| Ano de construção      | 1963                                                               |
| Tipo de estacionamento | 4 x Car port, 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                                                      |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | Sob consulta                                                                                         |
| Natureza                    | Morada multifamiliar                                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.                                   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                                               |
| Área útil                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                                               |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 20.07.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 87.90 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1963                              |

Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



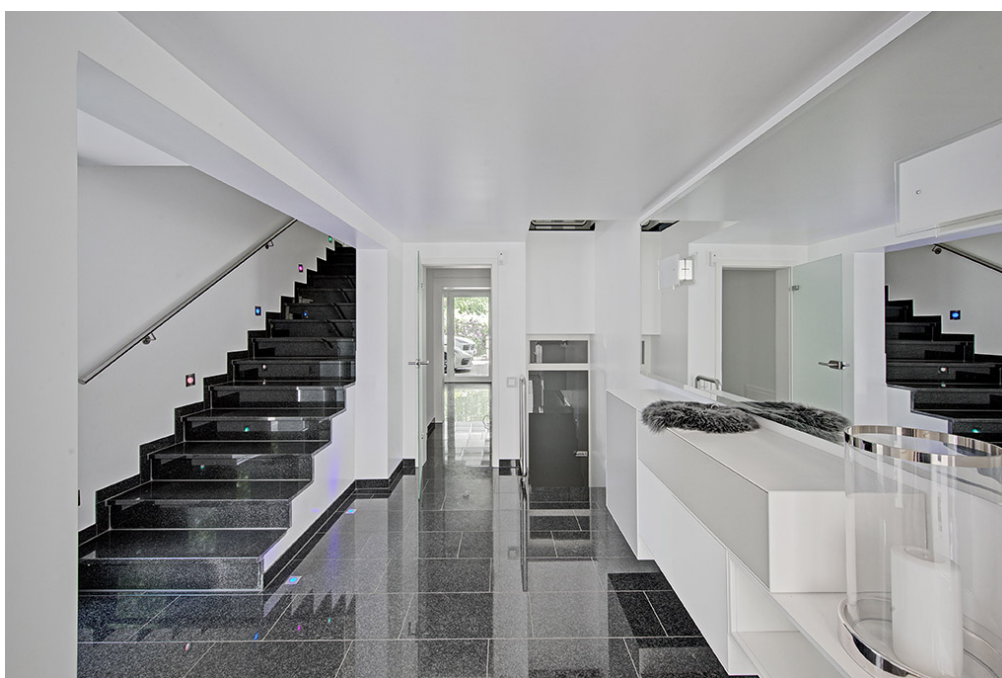
Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



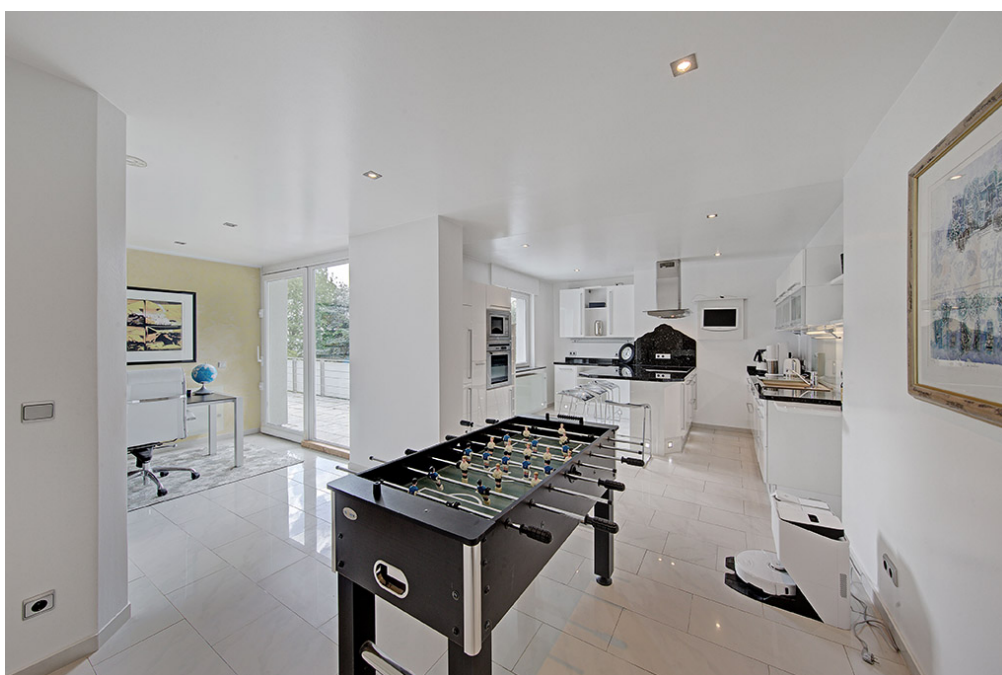
Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



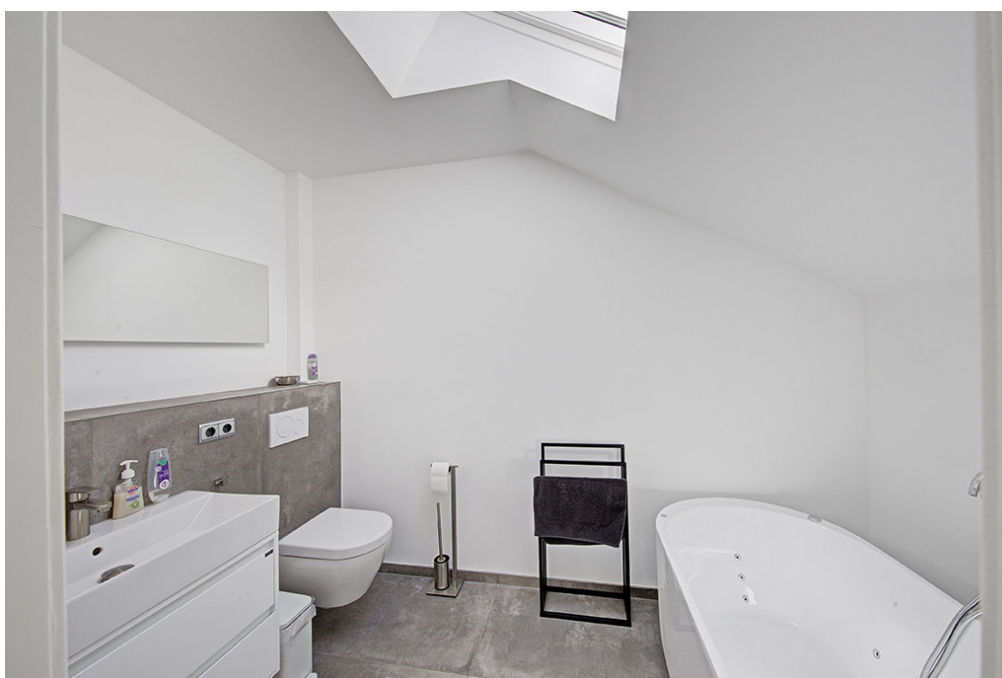
Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Uma primeira impressão

In absoluter Bestlage des begehrten Herdecker Ahlenbergs präsentiert sich diese freistehende Luxusimmobilie als ein wahres Juwel für anspruchsvolle Käufer. Eingebettet in eine ruhige, nicht einsehbare Umgebung und von außen vollkommen abgeschirmt, bietet dieses exklusive Anwesen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Sicherheit – ideal für Menschen, die Wert auf diskreten Rückzug und höchste Lebensqualität legen.

Das Anwesen wurde im Jahr 2005 mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung edelster Materialien umfassend modernisiert. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, durchdachte Grundriss, der ein offenes und gleichzeitig funktionales Wohnkonzept ermöglicht. Die Immobilie beeindruckt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 600?m<sup>2</sup>, ergänzt durch großzügige Nutzflächen im Untergeschoss. Dank ihrer flexiblen Architektur ist das Haus sowohl als exklusives Einfamilienhaus als auch als Zwei- oder sogar Dreifamilienhaus nutzbar – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder repräsentatives Wohnen mit Einliegerbereich.

Ein weiteres Highlight ist das herrlich eingewachsene Grundstück mit altem Baumbestand, das eine außergewöhnliche Atmosphäre schafft – naturnah, ruhig und dennoch stilvoll. Hier vereinen sich Natur und Architektur zu einem harmonischen Gesamterlebnis.

**Highlights im Überblick:**

**Rund 600?m<sup>2</sup> stilvoll ausgestattete Wohnfläche**

**Großzügiger Grundriss mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**

**Klassisches, zeitloses Design mit hochwertigen Materialien**

**Absolute Privatsphäre – von der Straße uneinsehbar**

**Wunderschönes Grundstück mit altem Baumbestand**

**Exklusiver Wellnessbereich mit Innenpool und angrenzender Sonnenterrasse**

**Außensauna für entspannte Stunden unter freiem Himmel**

**Moderne Haustechnik inkl. Klimaanlage und Sicherheitskonzept auf höchstem Niveau**

**Elektrische Markisen für komfortablen Sonnenschutz**

**große, überdachte Außenterrasse**

**moderne Bäder und weitere drei Gäste WC's**

**Eine Doppelgarage sowie zwei Doppelcarports – ausreichend Platz für Fahrzeuge und Gäste**

**Diese Immobilie vereint repräsentatives Wohnen mit wohltuender Zurückgezogenheit und bietet gleichzeitig sämtliche Annehmlichkeiten, die modernes, luxuriöses Leben heute ausmachen.**

**Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25034049 - 58313 Herdecke - Ahlenberg**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**

**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**

**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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