Herdecke – Ahlenberg

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

Número de propiedad: 25034049

PRECIO DE COMPRA: 2.950.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 600 m^2 • **HABITACIONES:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 4.367 m^2

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25034049
Superficie habitable	ca. 600 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	9
Baños	4
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	8 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	2.950.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	87.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

La propiedad

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

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Una primera impresión

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?m², 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?m² 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

Eine Doppelgaragen 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 de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com