

Herdecke – Ahlenberg

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

**CODICE OGGETTO: 25034049**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 600 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.367 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

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

CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25034049
Superficie netta	ca. 600 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	9
Bagni	4
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.950.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



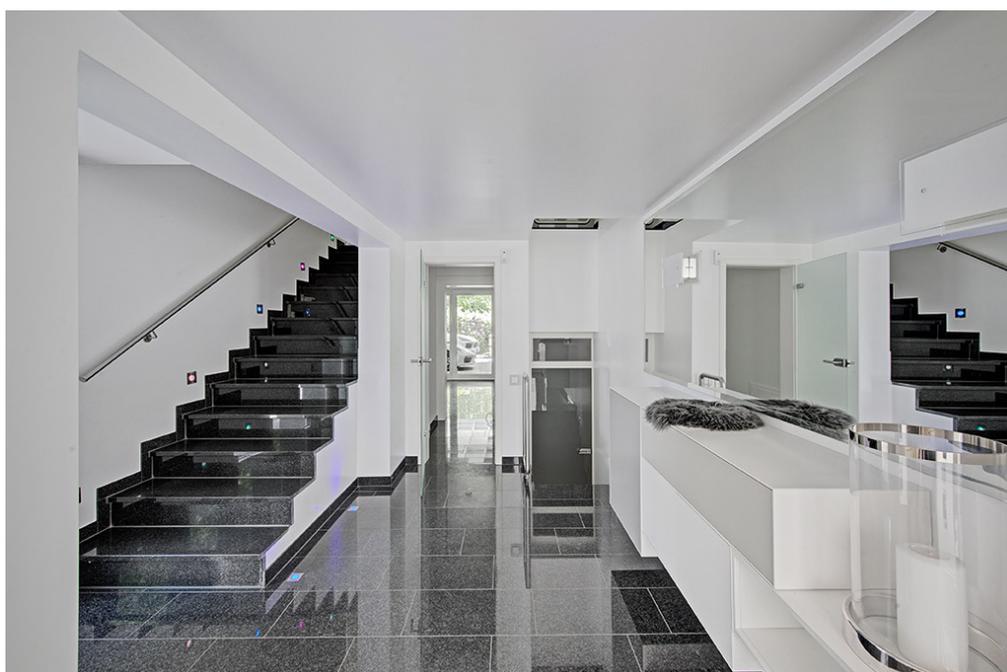
CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



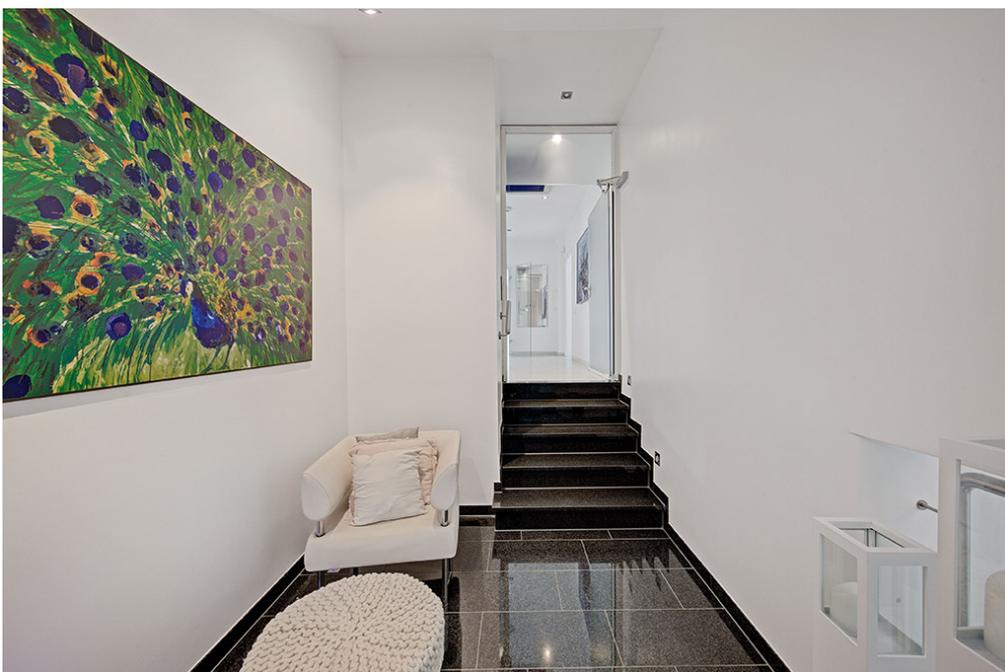
CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



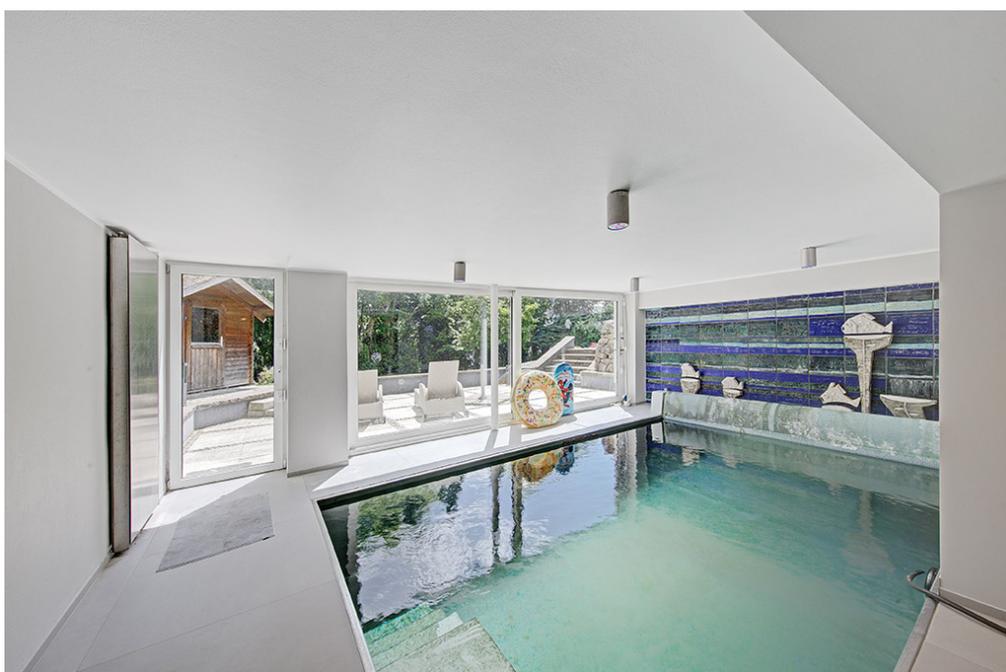
CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



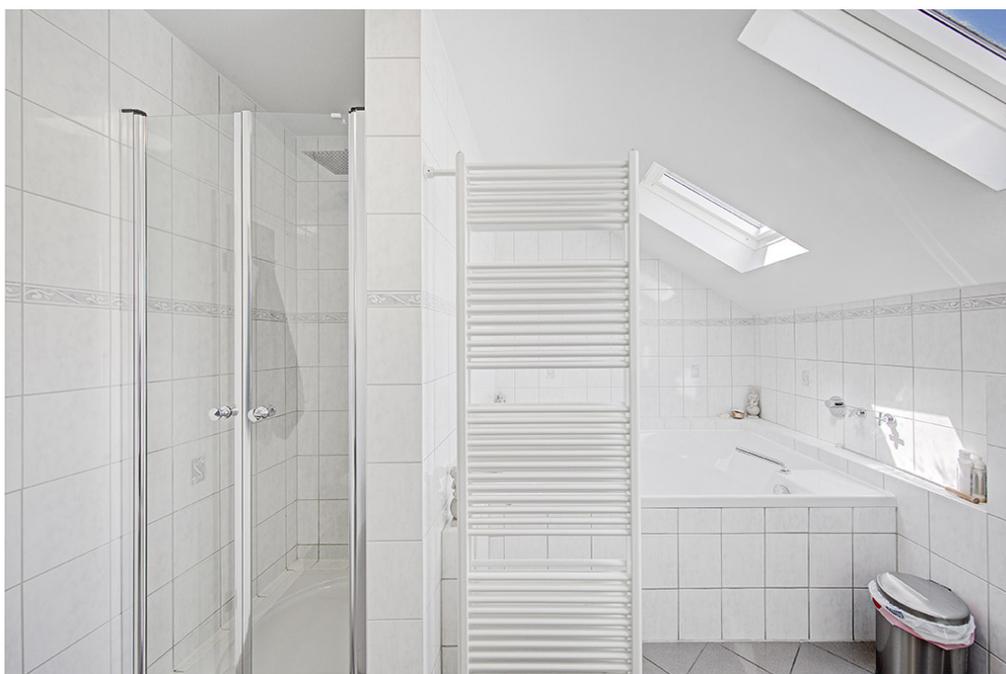
CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La proprietà

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Una prima impressione

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

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.

**CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25034049 - 58313 Herdecke – Ahlenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25034049 - 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](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)