

Herdecke – Ahlenberg

# moderner Bungalow mit großem Garten

Objektnummer: 24034134



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

MIETPREIS: 2.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.184 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Auf einen Blick

|              |                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24034134                                                   |
| Wohnfläche   | ca. 144 m <sup>2</sup>                                     |
| Dachform     | Satteldach                                                 |
| Zimmer       | 4                                                          |
| Schlafzimmer | 3                                                          |
| Badezimmer   | 1                                                          |
| Baujahr      | 1966                                                       |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 40 EUR (Miete), 1 x Garage, 100 EUR (Miete) |

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 2.000 EUR                                |
| Nebenkosten                | 200 EUR                                  |
| Haus                       | Einfamilienhaus                          |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                   |
| Nutzfläche                 | ca. 40 m <sup>2</sup>                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 160.36 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.12.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1966                        |

Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie

**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



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

Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Die Immobilie

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)



Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Ein erster Eindruck

Dieser freistehende Bungalow lässt keine Wünsche offen. Die großzügige Raumaufteilung auf einer Ebene ist ideal für die kleine Familie. Der Schlafbereich, welcher drei Zimmer bietet, ist vom Wohnbereich durch einen extra Flur getrennt. Vom großzügigen Wohnbereich haben Sie einen herrlichen Blick in den großen, neu angelegten Garten. Von hier aus gibt es auch einen Zugang zur Terrasse. Der hochwertige Parkettboden verleiht wohlige Wärme. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Ausstattung und Details

- hochwertiger Parkettboden
- Alarmanlage
- Garage + zwei Außenstellplätze
- großer Garten
- Terrasse - teilweise überdacht
- der Ölverbrauch wird extra abgerechnet

Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Alles zum Standort

In einer der begehrtesten Lagen von Herdecke befindet sich diese Immobilie innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohnbereichs. Umgeben von luxuriösen Villen und Einfamilienhäusern steht dieses Haus mit großem Garten. Die kurze Entfernung zur B54 bietet sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den wichtigsten Autobahnen in Dortmund. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 1 Minuten zu erreichen und Kindergärten sowie Schulen sind ebenfalls in kurzer Entfernung schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Banken sind im nahe gelegenen Zentrum von Herdecke oder in der Dortmunder Innenstadt bzw. Dortmund Kirchhörde, welche lediglich 10 Minuten entfernt ist, zu finden.

Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 160.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



Objektnummer: 24034134 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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