

Herdecke – Ahlenberg

# imposantes Anwesen mit Reitanlage und großem Grundstück

CODE DU BIEN: 24034025



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

PRIX D'ACHAT: 2.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 24.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24034025
Surface habitable	ca. 360 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	2000
Place de stationnement	4 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	2.290.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 500 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.11.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	111.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

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)

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Une première impression

Dieses besondere Anwesen sucht seinesgleichen. Diese Immobilie bietet sich optimal für die ambitionierte Reiterfamilie an oder auch für die Familie mit Platzbedarf und ausgefallenem Hobby wie z.B. einer Oldtimersammlung. Das Haupthaus ist mit den Stallungen (8 Pferdeboxen) und der Reithalle verbunden. Somit können Sie Ihrem Hobby jederzeit ungehindert nachgehen. Das Wohnhaus ist 1999 bis 2000 erbaut und der vorhandene Altbestand teilweise saniert worden. Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 24.000m<sup>2</sup> bietet jeglichen Platz, um sich frei zu entfalten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Ausnahmeimmobilie begeistern.

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Détails des commodités

- Anwesen mit Stallungen und Reitanlage
- repräsentativer Eingangsbereich
- großzügiges EG mit ca. 50m<sup>2</sup> Terrasse
- extra Büroeinheit von ca. 60m<sup>2</sup>
- zwei weitere Freisitze mit Fernblick
- Hauswirtschaftsraum + vier weiterer Kellerräume
- Stallung mit 8 großen Pferdeboxen, Bj. 60er Jahre
- Reithalle von ca. 15m x 30m Bj. 60er Jahre ca. 450m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlich
- Außenreitplatz 20m x 45m



CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Tout sur l'emplacement

In einer der begehrtesten Lagen am Rande des Dortmunder Südens befindet sich diese Immobilie innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohnbereichs. Die kurze Entfernung zur B54 bietet sämtliche Anschlussmöglichkeiten zu den wichtigsten Autobahnen in Dortmund. Eine Bushaltestelle ist fußläufig 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 wenige Minuten entfernt sind, zu finden.

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)