

Herdecke – Ahlenberg

# imposantes Anwesen mit Reitanlage und großem Grundstück

????????? ??????????: 24034025



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

???? ??????: 2.290.000 EUR • ??????????: ca. 360 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 22.000 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034025	????? ???????	2.290.000 EUR
????????????	ca. 360 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	8	????????	???????
???????????? ??? ????????	6	????????????	
????????	4	???????????????????? ??????	ca. 500 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2000	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????
?????? ?????????????	4 x ?????????? ??? ????????????, 4 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	111.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.11.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

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)

???????? ?????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?? ????????

**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

???????? ????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

????????????????? ??? ???? ?????

- 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



???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 24034025 - 58313 Herdecke – Ahlenberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 ??????????????  
E-Mail: dortmund@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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