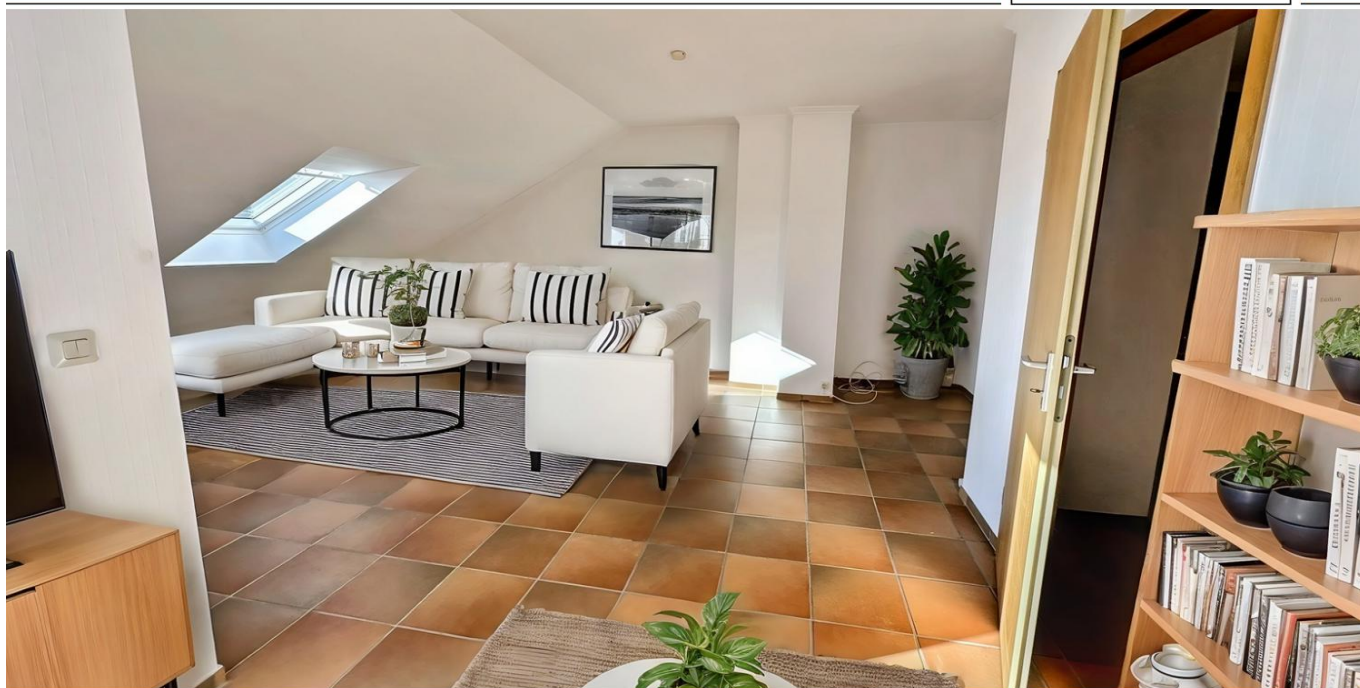


Herdecke – Schraberg

# Leben und Arbeiten in einem Haus: DG-Wohnung + 33 m<sup>2</sup> Büro / Studio

Objektnummer: 25034010x



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

KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

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

Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25034010x     |
| Wohnfläche   | ca. 63 m²     |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 2.5           |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1983          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 125.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 40 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro         | Endenergieverbrauch         | 94.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 25.02.2029      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuernng                 | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 1990              |

Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## 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: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Ein erster Eindruck

Leben und arbeiten in einem Haus:

Dieses Ensemble besteht aus einer ca. 63m<sup>2</sup> großen Dachgeschoss-Wohnung, die sich in Wohnzimmer mit Süd-Loggia, Küche, ein Schlafzimmer, Diele und Bad aufteilt. Das durch eine Klappleiter zu betretende Dach kann als zusätzliche Lagerfläche genutzt werden.

Dazu gehört im Halb-Souterrain ein ca. 33m<sup>2</sup> großes, helles 1-Raum-Apartement mit kleiner, offener Küche und einem Duschbad. Es verfügt über einen eigenen Eingang. Dieses Studio ist immer als Wohnung bzw. Büro genutzt worden. Offiziell eingetragen als Hobbyraum gilt dieser Bereich nicht als Wohnfläche sondern als Nutzfläche. Insofern ist dieser nur für private Zwecke nutzbar.

Das gesamte Haus ist mit Elektro-Fußbodenheizung (Energieeffizienzklasse C!) ausgestattet.

Zu diesem Ensemble gehört ein PKW-Außenstellplatz.

Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Ausstattung und Details

Die Ausstattung der Wohnung geht auf das Baujahr zurück, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne sind in weiß mit blauen Akzenten ausgestattet und ebenso wie auch das Wohnzimmer, die Küche und die Diele gefliest, in den Schlafzimmern liegt Teppichboden. Kleine Schönheits-Korrekturen genügen, um ein gemütliches neues Zuhause zu gestalten. Die Ausstattung des Studios geht ebenfalls auf das Baujahr zurück, das Dusch-Bad ist in weiß mit roten Akzenten gehalten, das Studio mit der offenen Küche ist gefliest.



Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Alles zum Standort

Das beliebte Städtchen Herdecke mit seiner historischen Altstadt an der Ruhr zwischen Harkort- und Hengsteysee liegt im Süden von Dortmund und bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Die perfekte Anbindung an das Autobahn- sowie VRR-Netz garantiert eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte, ins Ruhrgebiet und ins Sauerland. Schraberg ist ein ruhiges Wohngebiet im Herdecker Süden, das an Dortmund und Witten angrenzt.

Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25034010x - 58313 Herdecke – Schraberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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