Herdecke-Westende

# Clevere Kapitalanlage: Exklusives Penthouse mit großzügiger Sonnenterrasse und Blick ins Grüne

*Objektnummer: 26436011*



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende


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

Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26436011 |
| Wohnfläche | ca. 134 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1998 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 395.000 EUR |
| Wohnungstyp | Penthouse |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 25.05.2030 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 71.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1998 |

Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Die Immobilie






Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

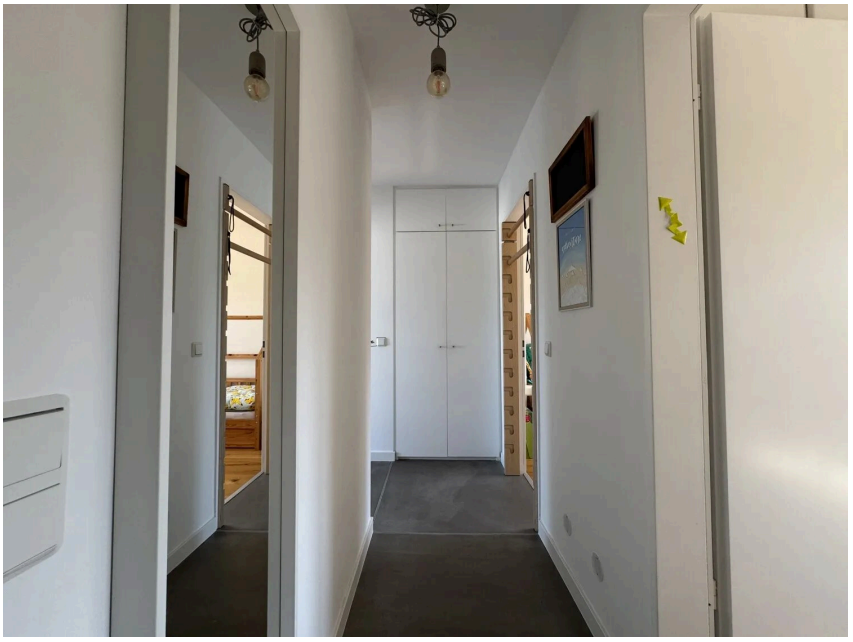
# Die Immobilie

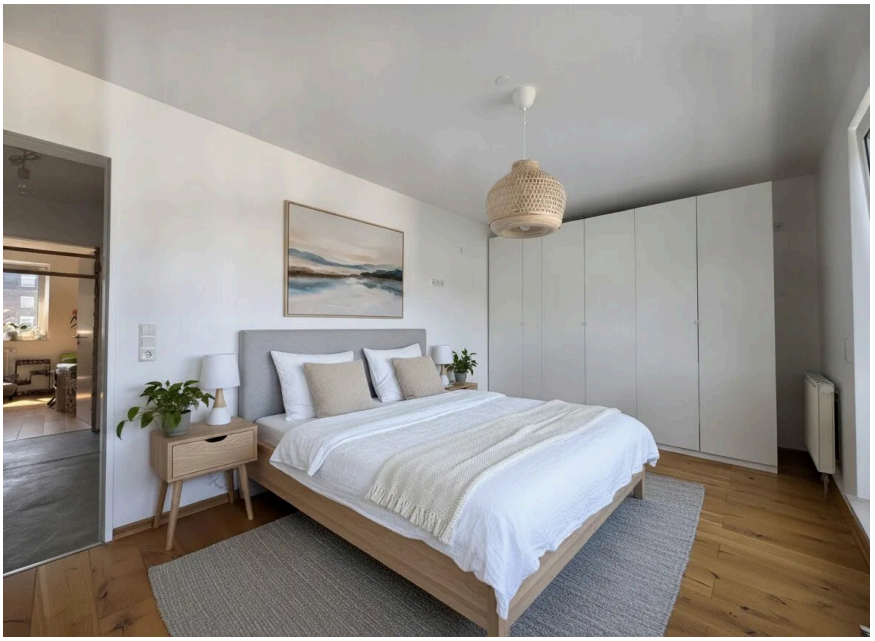




Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

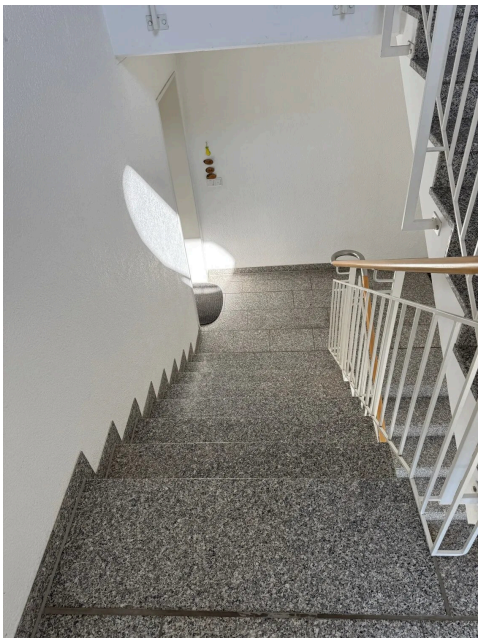
# Die Immobilie





Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Die Immobilie





Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Grundrisse




**Penthouse**
Grundriss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Penthouse im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1998 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 134 m², einer durchdachten Raumaufteilung und einer beeindruckenden, rund 72 m² großen Dachterrasse. Das stilvolle Wohnambiente, hochwertige Materialien und die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse, die von mehreren Räumen aus erreichbar ist und zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Sonnen oder geselligem Beisammensein bietet. Die helle Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Ein hochwertiger Designspachtelboden in zeitloser Betonoptik verleiht den Wohnbereichen eine elegante Ausstrahlung. In Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer sorgt edles Eichenparkett für eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Das innenliegende, hell geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum. Die attraktive Penthouse-Wohnung mit der durchdachten Raumaufteilung eignet sich sowohl für Paare, als auch für Familien und sorgt auch für ein angenehmes Arbeiten im Homeoffice.

Durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Trockenraum, eine Einzelgarage (+30,-€ mtl.) sowie zwei PKW-Außenstellplätze wird das Angebot dieser sehr interessanten Penthouse-Wohnung zusätzlich erweitert und abgerundet.

Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Alles zum Standort

Herdecke präsentiert sich als eine besonders attraktive Stadt im Ruhrgebiet, die mit ihrer ruhigen, grünen und familienfreundlichen Atmosphäre überzeugt. Mit einer Einwohnerzahl von rund 23.000 bis 25.500 bietet die Stadt eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur. Die hervorragende Anbindung an die umliegenden Großstädte Dortmund, Hagen und Witten sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der A1 und A45 machen Herdecke zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen beruflichen Möglichkeiten und Lebensqualität legen. Die stabile Wertentwicklung des Immobilienmarktes unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Standortes.

Im Herzen von Herdecke-Westende finden Familien ein besonders begehrtes Wohnumfeld vor, das durch seine ruhige und naturnahe Lage besticht. Hier verbinden sich Exklusivität und Geborgenheit zu einem Lebensraum, der Sicherheit und Gemeinschaftssinn fördert. Die Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, die das Familienleben bereichern und für eine ausgewogene Work-Life-Balance sorgen.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ein großer Gewinn: Kindergärten wie der Kindergarten Westende sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Grundschule Hugo-Knauer, die in vier Minuten bequem zu erreichen ist. Auch weiterführende Schulen sind gut angebunden und bieten eine breite Palette an Bildungsmöglichkeiten. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, sodass eine schnelle und zuverlässige Betreuung für die ganze Familie sichergestellt ist. Einkaufsmöglichkeiten wie die Vollkornbäckerei Niemand und der REWE Symalla sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Versorgung im Alltag. Der Bahnhof ist nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle.

Dieses Wohnumfeld ist für Familien ein Ort, an dem Sicherheit, Bildung und eine lebendige Gemeinschaft harmonisch zusammenfinden. Herdecke-Westende bietet somit nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26436011 - 58313 Herdecke-Westende

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen
Tel.: +49 2324 - 86 73 890
E-Mail: hattingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com