

# Exposé

## Einfamilienhaus in Herdecke

### Wunderschönes modernes EFH mit höchster Privatsphäre am Ahlenberg



Objekt-Nr. **OM-336641**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.490.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Büngel

58313 Herdecke  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.895,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne kürzlich kernsanierte Einfamilienhaus beeindruckt auf den ersten Blick.

Über ihre eigene Auffahrt gelangen Sie mit Blick auf den traumhaften Vorgarten mit Pfingstrosen, Trauerweide und einem kleinen Teich hinauf zum Haus wo zwei PKW Platz finden. Vier weitere Stellplätze gibt es unten am Grundstück.

Oben angekommen fällt der Blick direkt auf den imposanten Eingangsbereich. Das Haus bettet sich mit seinem warmen Farbton perfekt in die Natur ein.

Beim Betreten des Hauses sind die hochwertige und geschmackvolle Ausstattung wie den XXL Fliesen und LED Lichtleisten sofort ersichtlich. Eine durchdachte Aufteilung prägen dieses Haus, im EG befindet sich das Masterschlafzimmer mit angrenzendem super schönem Designer Badezimmer mit Wanne und Ankleidezimmer sowie ein Kinderzimmer. Weiterhin sind auf dieser Etage ein Büro und der Hauswirtschaftsraum zu finden sowie ein Gäste WC.

Weiter hoch gelangt man auf die Zwischenebene. Ein riesiges lichtdurchflutetes Zimmer bietet Platz für jegliche Nutzung. (Wenn notwendig, kann dieser Bereich unkompliziert zu einem zusätzlichen Zimmer umgebaut werden ) Durch die bodentiefen Aluminiumfenster blickt man auf sein in absoluter Privatsphäre gelegenes Grundstück mit altem Blumen- und Pflanzenbestand.

Eine Ebene weiter oben gelangt man in das Herzstück des Hauses. In einer wunderschönen Designer Küche mit Blick in den Himmel freut man sich regelrecht darauf los zu kochen. In dieser Küche wurde an alles bis ins kleinste Detail gedacht. Beispielsweise bekommen Sie über den Quooker kochendes und gesprudelt Wasser direkt aus dem Wasserhahn ohne schwere Kisten ins Haus schleppen zu müssen. Sperrige und unschöne Küchengeräte verstecken Sie einfach in der Vorküche die bequem durch die Hochschrankzeile zu erreichen ist, sodass die sonderangefertigte Kücheninsel immer erstrahlt.

Im angrenzenden Essbereich sowie dem großen Wohnzimmer fallen einem wieder die großen bodentiefen Aluminiumfenster mit perfekt abgestimmten Einbaumöbeln auf mit Blick in das schöne Grundstück in alle Richtungen.

Auf derselben Ebene befindet sich noch ein zusätzliches Schlaf-bzw. Kinderzimmer mit angrenzendem super schickem Designer Duschbadezimmer.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den schönen Garten. Ein kleiner Raum der direkt vom Garten aus zu betreten ist bietet Platz für Gartenpolster und Gartengeräte.

Alles in allem beeindruckt dieses Haus auf jedem Quadratmeter: Design und Funktionalität ergänzen sich perfekt.

## Ausstattung

- kernsarniert und technische Ausstattung komplett neu mit Wärmepumpe die elektrisch unterstützt wird und Solarthermie
- komfortable Smarthome Steuerung; Bedienung von Licht, Heizung, Raffstores, Klingelanlage über App möglich
- Alarmanlage, ebenfalls steuerbar über App
- XXL Aluminiumfenster in Sonderfarbton
- Einbau-LED-Lichtleisten
- Raffstores
- italienische Xxl Fliesen
- abwaschbare Wandfarbe

- hochwertige Einbaumöbel in Bädern, Wohnzimmer und Vorküche
- High End Next Küche mit Premium Küchengeräten
- Designer Badezimmer
- eine schöne große Terrasse (ca. 20qm) und ein Balkon (ca. 7qm) mit wunderschönem Ausblick in Berg und Tal zudem zwei Gartenterassen
- Voraussetzungen für einen Pool sind durch technische Leitungen vorhanden
- 316qm reine Wohnfläche sind kurzfristig beziehbar

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Am ruhigen und wunderschönen Ahlenberg in Herdecke, begrüßen Sie auf dem Weg nach Hause die Pferde von der Weide aus.

Umgeben von Wald, Feldern und Wiesen haben Sie die Natur direkt vor der Tür.

Das Grundstück befindet sich versteckt in absoluter Privatsphäre zwischen hochwertigen Einfamilienhäusern und exklusiven Villen.

Schulen und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Bushaltestelle liegt wenige Gehminuten entfernt

Ebenso eine hervorragende Autobahnanbindung ist vorhanden.

in ca. 10 Fahrminuten erreicht man das charmante Herdecke und in ca. 20 Minuten ist man im Dortmunder Zentrum.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



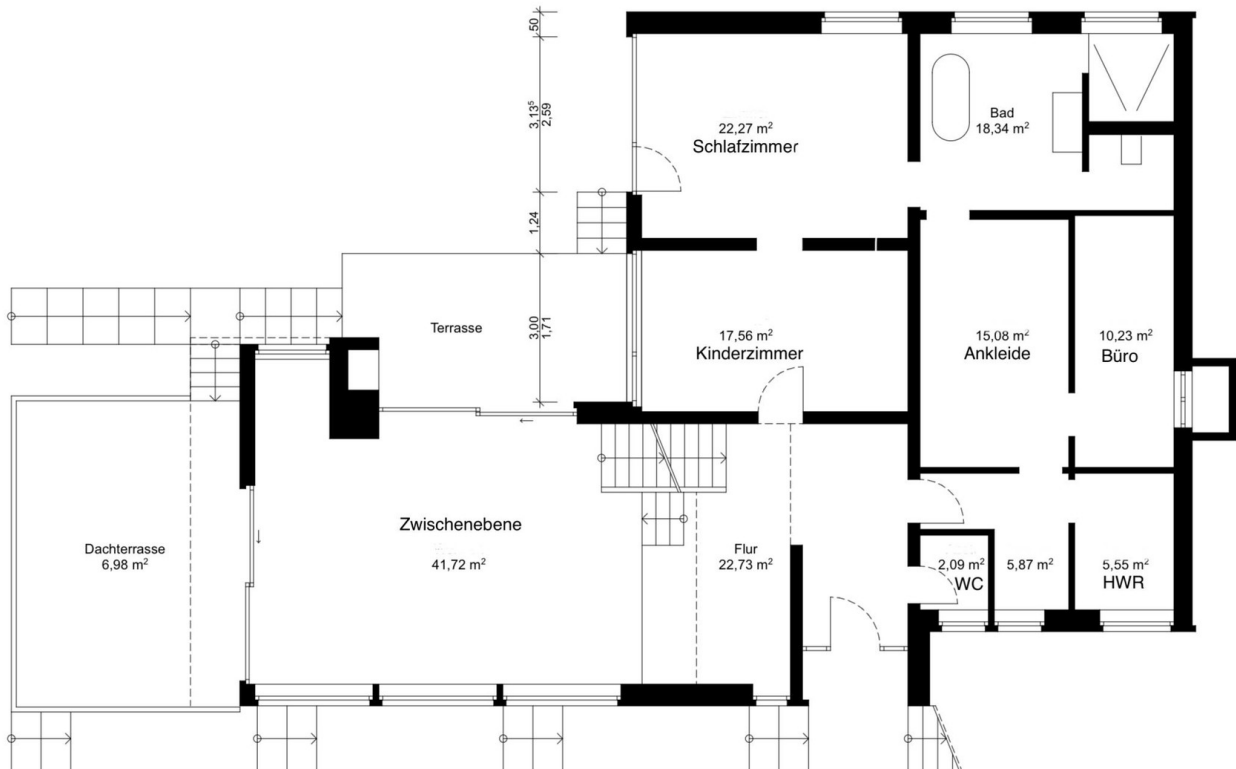
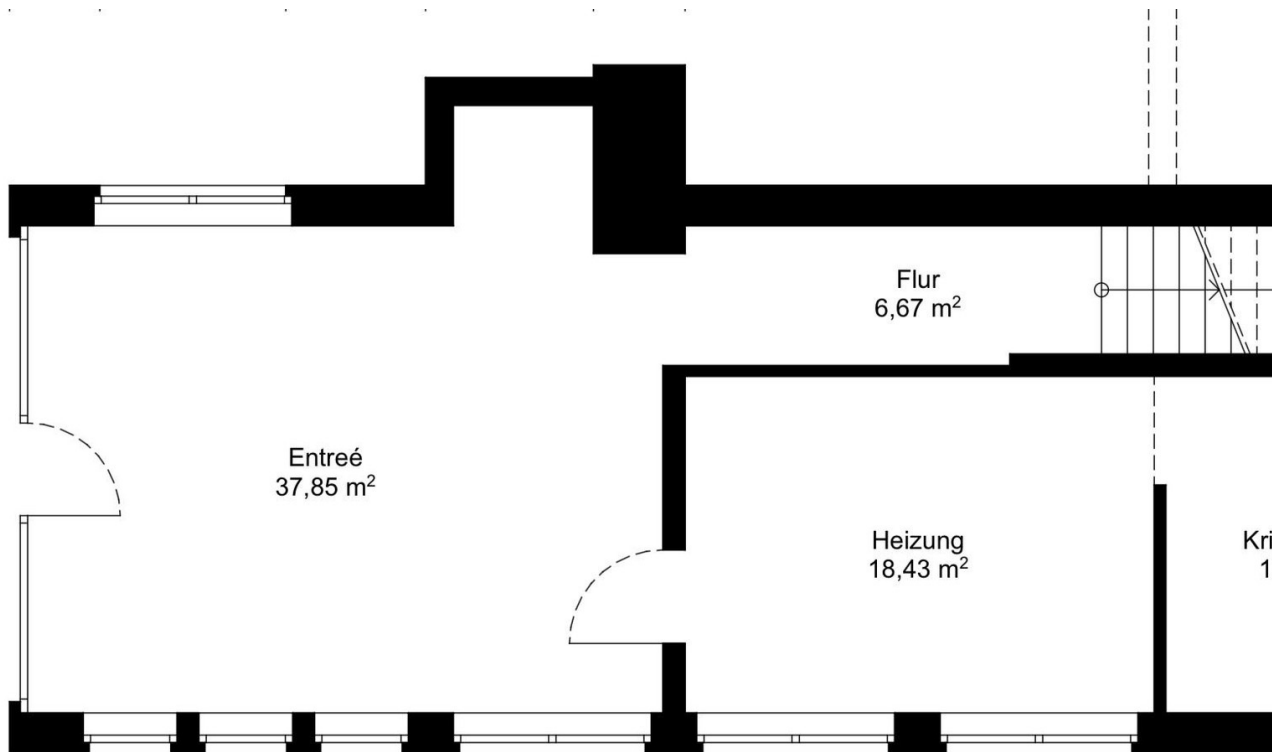
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

