

**Dortmund - Aplerbeck**

# Encantadora casa unifamiliar o bifamiliar en una excelente ubicación en Dortmund-Aplerbeck

*Número de propiedad: 25034085*



**PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 192 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 769 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## De un vistazo

Número de propiedad	25034085
Superficie habitable	ca. 192 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	599.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

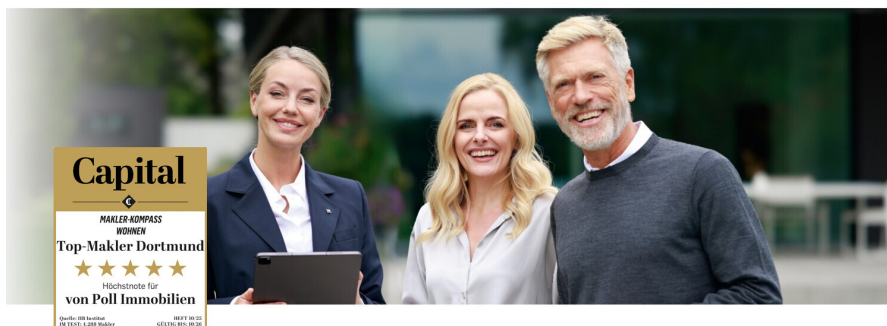
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar! Esta encantadora casa combina de forma única versatilidad, comodidad y un ambiente acogedor. Ya sea como una espaciosa vivienda multigeneracional o para alquilar parcialmente como vivienda para dos o tres familias, le esperan innumerables posibilidades. La amplitud se percibe al entrar: el luminoso salón-comedor, con sus amplias vistas al cuidado jardín, es el corazón de la casa. Aquí podrá disfrutar de agradables veladas en familia o invitar a amigos a reuniones de convivencia. Dos dormitorios y un cómodo baño también ofrecen una vida ideal y sin barreras en una sola planta.

**Flexibilidad en la planta superior:** La planta superior cuenta con dos dormitorios más y un baño adicional. Una verdadera joya es el apartamento independiente con entrada propia, compuesto por dos habitaciones y un baño con ducha. Actualmente está alquilado y ofrece una atractiva renta o podría proporcionar espacio adicional para su familia en el futuro.

**Ocio, bienestar y espacio de almacenamiento en el sótano:** La casa, completamente en sótano, ofrece una gran variedad de usos: una espaciosa sala de ocio, que antes se utilizaba como bodega para fiestas, ahora invita a la creatividad o a las veladas sociales. Además, hay una zona de bienestar con sauna, ducha y aseo independiente. Dispone de amplio espacio de almacenamiento. El precioso jardín paisajístico es un oasis de tranquilidad. Aquí podrá disfrutar de tardes soleadas, agradables barbacoas o momentos de relax rodeado de naturaleza. Dos garajes y dos plazas de aparcamiento exteriores adicionales completan la oferta a la perfección. Esta casa es más que una simple propiedad: es un lugar al que llegar, sentirse como en casa y crear su propio refugio.

**Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Detalles de los servicios**

**Parkett- und Natursteinböden im EG**

**moderne Fenster**

**Rollläden (teils elektrisch)**

**Fußbodenheizung im Badezimmer**

**Party-/ Hobbykeller**

**flexible Nutzungsmöglichkeiten**

**zwei Garagen**

**zwei Hauseingänge**

**Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Todo sobre la ubicación

Dortmund überzeugt als lebendige und zugleich familienfreundliche Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und naturnahen Rückzugsorten. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die insbesondere Familien zugutekommt: renommierte Bildungseinrichtungen, ein umfassendes Gesundheitswesen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schaffen eine ideale Grundlage für ein sicheres und erfülltes Leben. Die stabile demografische Struktur und die kontinuierliche Wertsteigerung im Immobilienmarkt unterstreichen die Attraktivität Dortmunds als Wohnstandort, der sowohl Lebensqualität als auch Zukunftsperspektiven in Einklang bringt.

Im Herzen von Dortmund liegt der Stadtteil Aplerbeck, der mit seiner harmonischen Gemeinschaft und der familienorientierten Atmosphäre besticht. Hier verbinden sich die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Aplerbeck zeichnet sich durch seine vielfältigen Wohnformen aus – von charmanten Einfamilienhäusern bis zu modernen Wohnungen – und bietet damit den idealen Rahmen für Familien, die Wert auf Sicherheit, Nachbarschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Die laufenden Modernisierungen und nachhaltigen Stadtentwicklungsprojekte sorgen für ein lebendiges und zukunftsorientiertes Umfeld, das den Bedürfnissen von Familien in jeder Lebensphase gerecht wird.

Die Umgebung von Aplerbeck begeistert mit einem umfassenden Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Kindergärten wie die AWO Kita an der Aplerbecker Straße und die evangelische Georgskita liegen nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß entfernt, während die Aplerbecker Grundschule und weitere Schulen innerhalb von vier bis zehn Minuten erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags und fördert eine vertrauensvolle Lernumgebung. Auch das Gesundheitsangebot ist vorbildlich: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in einem Radius von fünf bis neun Minuten zu Fuß erreichbar, was besonders für Familien mit Kindern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort schafft. Für erholsame Stunden im Freien laden zahlreiche Parks und Spielplätze ein, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, darunter der idyllische Ewaldipark und der Rosengarten, die Raum für Bewegung, Spiel und gemeinsames Erleben bieten. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sportstätten und kulturelle Einrichtungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in unmittelbarer Nähe, wie der Haltestelle „Schürbankstraße“ in nur fünf Minuten Fußweg, ermöglicht eine flexible und bequeme Mobilität für die ganze Familie.

**Für Familien, die in Dortmund ein Zuhause suchen, vereint Aplerbeck all jene Qualitäten, die ein sicheres, geborgenes und zugleich lebendiges Umfeld ausmachen. Hier finden Kinder optimale Voraussetzungen für eine glückliche Kindheit, Eltern ein verlässliches Netzwerk und alle Generationen Raum für gemeinsames Wachstum und Wohlbefinden. Diese einzigartige Kombination macht den Standort zu einer erstklassigen Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine nachhaltige Zukunft legen.**

**Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Número de propiedad: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Deniz Secer**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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