

Dortmund – Aplerbeck

# Classique 2FH pour professionnels Dortmund-Aplerbeck

**CODE DU BIEN: 25034081**



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

**PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034081	Prix d'achat	475.000 EUR
Surface habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1960	Surface de plancher	ca. 74 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	206.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Une première impression

Cette maison bi-familiale, située dans le quartier recherché de Dortmund-Aplerbeck, est un exemple typique de son époque : une maison jumelée de construction solide, avec un sous-sol complet, un grand jardin aménageable, un balcon et un garage latéral. L'appartement du rez-de-chaussée comprend trois pièces et offre une surface habitable d'environ 75 m<sup>2</sup>. Très lumineux, il dispose d'un séjour/salle à manger donnant sur le jardin exposé plein sud et sa terrasse. L'étage supérieur propose une configuration identique, complétée par deux pièces supplémentaires aménagées dans les combles : une mezzanine ouverte avec WC et une chambre indépendante. L'appartement du rez-de-chaussée est loué depuis 2018. Le loyer mensuel net est de 760 €. Les locataires de l'appartement de l'étage quitteront les lieux fin mars 2026. Le loyer net est alors de 870 €. Le loyer annuel net actuel s'élève donc à 19 560 €. Cette maison séduira aussi bien les propriétaires occupants que les investisseurs soucieux de la sécurité de leur placement. Venez découvrir par vous-même le charme de ce bien et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous accueillir.

**CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Détails des commodités

Die Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 wurde von der heutigen Eigentümerin kontinuierlich renoviert und modernisiert. Beide Wohnungen sind gepflegt und präsentieren sich zeitgemäß.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

2024 Balkonsanierung mit neuem Bodenbelag

2023 Erneuerung der Kellerfenster

2022 Neues Garagentor, elektrisch bedienbar

2020 Fenster auf der Nordseite ausgetauscht

2019 Einbau eines neuen Dachflächenfensters im Spitzboden

2018 Kernsanierung der EG-Wohnung: Erneuerung der Elektrik, Fußböden, Türen und Zargen, Bad, Wasserleitungen (Zu- und Abwasser), Fliesenspiegel in der Küche

2019 Erneuerung des Badezimmers im OG

2018 Elektrik erneuert und Zählerschrank in das KG verlegt

2013 Neuer Öl-Brenner

2006 Neuer Niedertemperatur Heiz-Kessel, Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung

Rollladen nur im EG, elektrisch bedienbar

EG-Fußböden aus grau-melierten Fliesen, im Schlafzimmer liegt Teppichboden

OG-Fußböden aus hellem Buche-Laminat

1991 Einbau komplett neuer Holzfenster

Das Dach stammt aus dem Ursprungsbaujahr

**CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Dortmund-Aplerbeck erfreut sich konstanter Beliebtheit: Unaufgeregt, in einem gewachsenen Umfeld, mit einem wirklich sehr guten öffentlichen Verkehrsangebot ausgestattet und mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, sorgt die Lage für einen entspannen Alltag.

Kindergärten und sämtliche Schulformen sind in wenigen Minuten erreichbar; genauso wie der Ruhrschnellweg (B1) oder der Autobahnanschluss 'Schwerte' zur A1.

**CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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