

Dortmund – Aplerbeck

# Maison cherche famille heureuse

CODE DU BIEN: 25034051x



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 908 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25034051x - 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: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25034051x       |
| Surface habitable      | ca. 187 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 5.5             |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1953            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 100 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.02.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 251.66 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1953                      |

CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme et recherché de Dortmund-Aplerbeck, cette charmante maison individuelle, construite en 1954 et agrandie au milieu des années 1970, offre un mélange unique de cachet intemporel et de confort moderne, offrant un espace généreux pour exprimer sa personnalité. En 2024, les propriétaires ont entrepris une rénovation complète, remplaçant intégralement l'installation électrique, les salles de bains, les fenêtres, les volets roulants électriques et la porte d'entrée. Un poêle à bois dans le salon crée une ambiance chaleureuse et contribue à l'harmonie des lieux. La rénovation est en grande partie achevée, bien que les sols et le système de chauffage nécessitent une modernisation, offrant ainsi aux acquéreurs la possibilité d'y apporter leur touche personnelle. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger avec une cuisine ouverte, idéal pour la vie de famille ou pour recevoir. Un bureau séparé, pouvant également servir de chambre d'amis, est également disponible, ainsi que des toilettes invités luxueusement modernisées. L'étage offre deux chambres spacieuses et une salle de bains magnifiquement rénovée (2024) avec baignoire et douche. Les combles sont partiellement aménagés et peuvent facilement servir de pièce supplémentaire, d'atelier ou d'espace de détente. La propriété dispose d'un sous-sol offrant un vaste espace de rangement, ainsi que de la place pour des loisirs ou les tâches ménagères. On y trouve également une deuxième salle de bain. Un garage double complète ce bien. Le terrain offre de nombreuses possibilités de personnalisation : jardin, terrasse ou aménagements paysagers supplémentaires. Cette maison est idéale pour les familles ou les couples souhaitant allier confort moderne et liberté de personnaliser leur espace.

CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Détails des commodités

Highlights im Überblick:

Ruhige und beliebte Lage in Dortmund-Aplerbeck

Baujahr 1954, Anbau in den 70er Jahren

Umfangreiche Sanierung 2024: Elektrik, Fenster, Haustür, Rollläden, Badezimmer, Gäste-WC

Kaminofen im Wohnzimmer

Großzügiges Wohnkonzept mit offener Küche

Zwei Schlafzimmer und Tageslichtbad im Obergeschoss + Dachgeschoss

Fußböden und Heizung noch zu modernisieren – individuelle Gestaltung möglich

**CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gut angebundener Lage von Dortmund-Aplerbeck. Supermärkte, Ärzte, Banken, Schulen und diverser Einzelhandel befinden sich in der näheren Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind sofort zu erreichen. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung an die B1 und die B236.

CODE DU BIEN: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 25034051x - 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)