

**Dortmund - Aplerbeck**

# Charmante maison individuelle ou bifamiliale idéalement située à Dortmund-Aplerbeck.

**CODE DU BIEN: 25034085**



**PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 769 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25034085 - 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: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25034085</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 192 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1970</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>599.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2021</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



# 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

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante demeure allie harmonieusement polyvalence, confort et convivialité. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle ou pour une location partielle (maison de deux ou trois familles), d'innombrables possibilités s'offrent à vous. L'espace est immédiatement perceptible dès l'entrée : le salon-salle à manger baigné de lumière, avec sa vue imprenable sur le jardin paysager, est le cœur de la maison. Vous pourrez y passer d'agréables soirées en famille ou recevoir des amis pour des moments conviviaux. Deux chambres et une salle de bain confortable offrent également un espace de vie idéal et accessible de plain-pied. Flexibilité à l'étage : L'étage comprend deux chambres supplémentaires et une salle de bain. Un véritable atout : l'appartement indépendant avec sa propre entrée, composé de deux pièces et d'une salle de bain avec douche. Actuellement loué, il offre un revenu locatif intéressant ou pourrait ultérieurement offrir un espace supplémentaire pour votre famille. Loisirs, bien-être et rangements au sous-sol : La maison dispose d'un sous-sol complet offrant de multiples possibilités : une spacieuse salle de loisirs, autrefois utilisée comme cave, invite désormais à la créativité ou aux soirées entre amis. De plus, un espace bien-être avec sauna, douche et toilettes séparées est à votre disposition. De nombreux rangements sont disponibles. Le jardin paysager, d'une beauté exceptionnelle, est un véritable havre de paix. Vous pourrez y profiter d'après-midis ensoleillés, de barbecues conviviaux ou de moments de détente en pleine nature. Deux garages et deux places de parking extérieures supplémentaires complètent parfaitement ce bien. Cette maison est bien plus qu'une simple propriété : c'est un lieu où se sentir chez soi et créer son propre cocon.

**CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Détails des commodités**

**Parkett- und Natursteinböden im EG**

**moderne Fenster**

**Rollläden (teils elektrisch)**

**Fußbodenheizung im Badezimmer**

**Party-/ Hobbykeller**

**flexible Nutzungsmöglichkeiten**

**zwei Garagen**

**zwei Hauseingänge**

**CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Tout sur l'emplacement

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.**

**CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25034085 - 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)**