

Dortmund – Aplerbeck

Bájos egy- vagy kétlakásos ház nagyszerű helyen Dortmund-Aplerbeckben

VP azonosító: 25034085



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 769 m²

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Áttekintés

VP azonosító	25034085	Vételár	690.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 192 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2021
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 100 m ²
Építés éve	1970	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

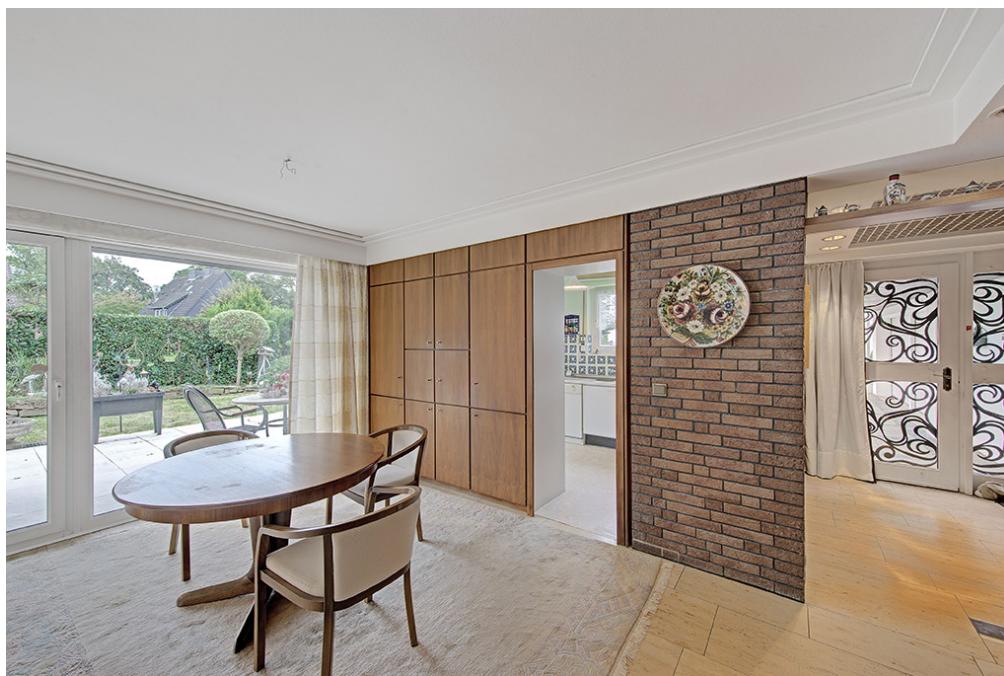
VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	155.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



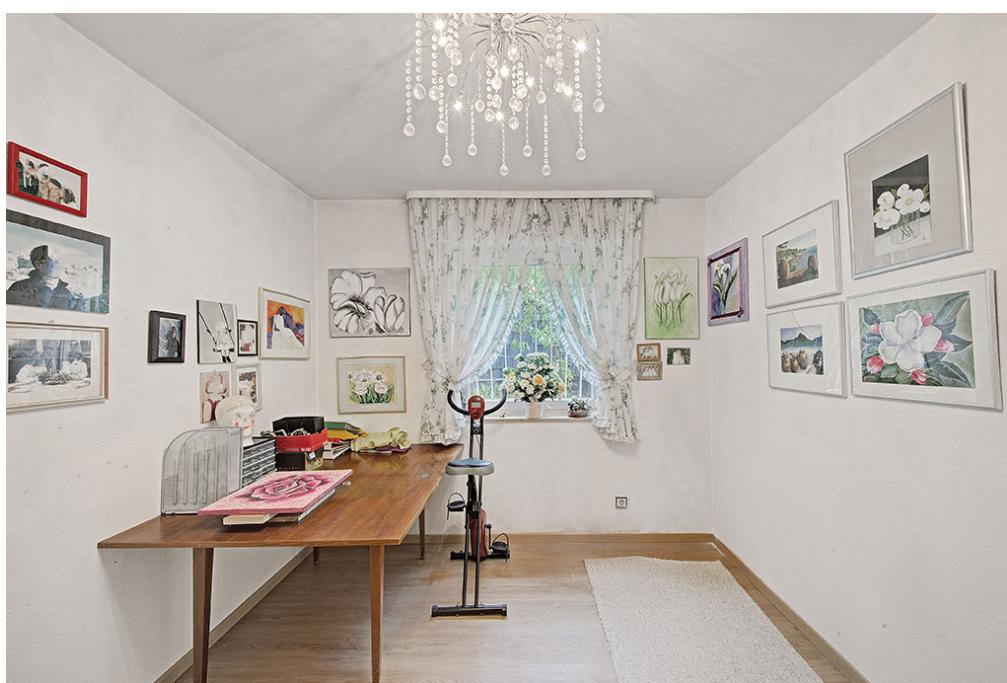
VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



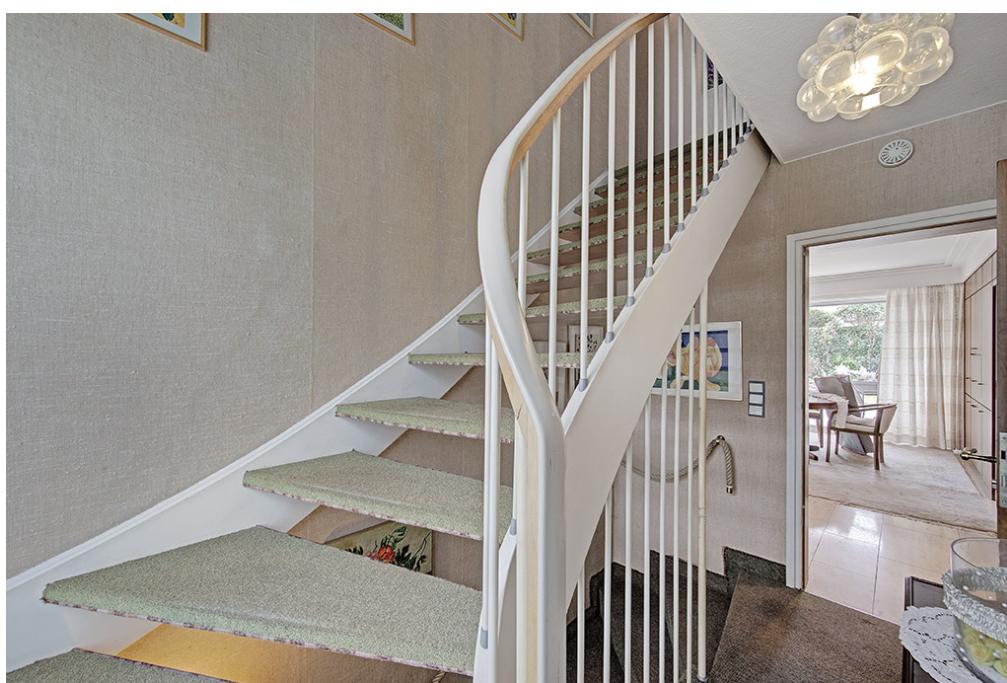
VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Ez a bájos ház egyedülálló módon ötvözi a sokoldalúságot, a kényelmet és a barátságos lékgört. Akár tágas, többgenerációs otthonként, akár részleges bérbeadásra két- vagy háromlakásos házként – számtalan lehetőség várja Önt. A tágasság már belépéskor azonnal szembetunik: a ház szíve a világos nappali és étkezo, ahonnan pazar kilátás nyílik a szépen parkosított kertre. Itt hangulatos estéket tölthet családjával, vagy meghívhatja barátait kellemes összejövetelekre. Két hálószoba és egy kényelmes fürdoszoba is ideális, akadálymentesített lakhatást biztosít egy szinten. Rugalmasság az emeleten: Az emeleten további két hálószoba és egy fürdoszoba található. Igazi fénypontról a különálló, saját bejárattal rendelkező lakás – amely két szobából és egy zuhanyzós fürdoszobából áll. Ez jelenleg bérbe van adva, és vonzó bérleti jövedelmet kínál, vagy később további helyet biztosíthat családja számára. Szabadido, wellness és tárolóhelyiségek az alagsorban: A teljesen alápincézett ház számos felhasználási lehetőséget kínál: egy tágas hobbiszoba, amelyet egykor partipinceként használtak, ma kreatív tevékenységekre vagy társasági estékre csábít. Ezenkívül van egy wellness-részleg szaunával, zuhanyzóval és külön WC-vel. Boséges tárolóhely áll rendelkezésre. A gyönyörűen parkosított kert a nyugalom oázisa. Itt napsütéssel délutánokat, kellemes grillezéseket vagy pihentető órákat élvezhet a természet ölelésében. Két garázs és két további kültéri parkolóhely teszi teljessé a kínálatot. Ez a ház több mint egy ingatlan – egy hely, ahol megérkezhet, otthon érezheti magát, és megteremtheti saját személyes menedékét.

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Részletes felszereltség

Parkett- und Natursteinböden im EG
moderne Fenster
Rollläden (teils elektrisch)
Fußbodenheizung im Badezimmer
Party-/ Hobbykeller
flexible Nutzungsmöglichkeiten
zwei Garagen
zwei Hauseingänge

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Minden a helyszínrol

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 Vorteile 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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.

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 155.60 kWh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com