

Dortmund - Aplerbeck

# Bájos egy- vagy kétlakásos ház nagyszeru helyen Dortmund-Aplerbeckben

VP azonosító: 25034085



VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 769 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Áttekintés

VP azonosító	25034085
Hasznos lakótér	ca. 192 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	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



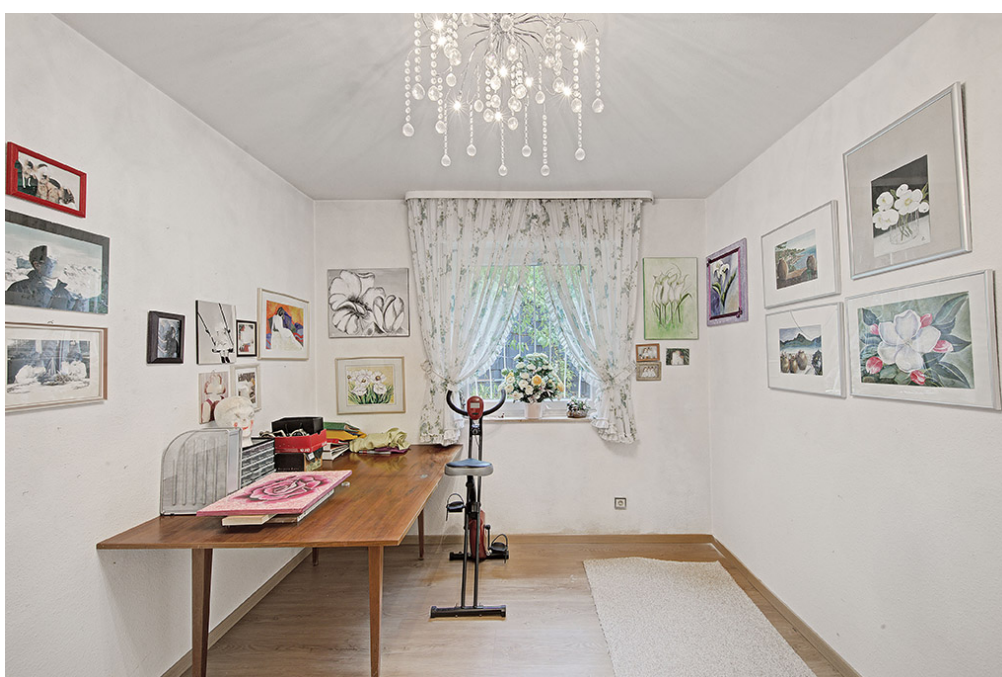
VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## 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.

**VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Ez a bájos ház egyedülálló módon ötvözi a sokoldalúságot, a kényelmet és a barátságos légkört. Akár tágas, többgenerációs otthonként, akár részleges bérbeadásra két- vagy háromlakásos házként – számtalan lehetőség várja Önt. A tágasság már belépéskor azonnal szembetűnik: a ház szíve a világos nappali és étkező, ahonnan pazar kilátás nyílik a szépen parkosított kertre. Itt hangulatos estéket tölthet családjával, vagy meghívhatja barátait kellemes összejövetelekre. Két hálószoba és egy kényelmes fürdőszoba is ideális, akadálymentesített lakhatást biztosít egy szinten. Rugalmasság az emeleten: Az emeleten további két hálószoba és egy fürdőszoba található. Igazi fénypont a különálló, saját bejárattal rendelkező lakás – amely két szobából és egy zuhanyzós fürdőszobából áll. Ez jelenleg bérbe van adva, és vonzó bérleti jövedelmet kínál, vagy később további helyet biztosíthat családjá számára. Szabadidő, wellness és tárolóhelyiség az alagsorban: A teljesen alapincézett ház számos felhasználási lehetőséget kínál: egy tágas hobbiszoba, amelyet egykor partipincként használtak, ma kreatív tevékenységekre vagy társasági estére csábít. Ezenkívül van egy wellness-részleg szaunával, zuhanyzóval és külön WC-vel. Boséges tárolóhely áll rendelkezésre. A gyönyörűen parkosított kert a nyugalom oázisa. Itt napsütéses 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, ahová 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 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.**

**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/(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.

**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](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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