

Dortmund – Aplerbeck

Classico 2FH per professionisti Dortmund-Aplerbeck

Codice oggetto: 25034081



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 765 m²

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034081
Superficie netta	ca. 175 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 74 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.10.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	206.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare in una posizione ambita a Dortmund-Aplerbeck è un classico esempio del suo tempo: solidamente costruita, come una casa bifamiliare, con un seminterrato completo, un ampio giardino (utilizzabile) e un balcone, oltre a un garage laterale. L'appartamento al piano terra è composto da tre locali con circa 75 metri quadrati di superficie abitabile. L'appartamento è molto luminoso e la zona giorno e la zona pranzo si affacciano sul giardino esposto a sud con terrazza. Il piano superiore offre una disposizione identica, completata da due ulteriori locali in mansarda: una galleria aperta con bagno per gli ospiti e una camera da letto separata. L'appartamento al piano terra è affittato dal 2018. Il canone mensile netto è di 760 euro. Gli inquilini dell'appartamento al piano superiore lasceranno l'appartamento a fine marzo 2026. Il canone netto è di 870 euro. L'attuale canone annuo netto è quindi di 19.560 euro. Questa casa è adatta sia ai proprietari che agli investitori attenti alla sicurezza. Scoprite di persona cosa ha da offrire questa classica offerta e fissate un appuntamento per una visita personalizzata. Non vediamo l'ora di vedervi.

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Dettagli dei servizi

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 Ursprungsbaupjahr

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Tutto sulla posizione

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 entspannten Alltag.

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

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 206.70 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com