

Dortmund – Aplerbeck

Casa cerca famiglia felice

Codice oggetto: 25034051x



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 908 m²

Codice oggetto: 25034051x - 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: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034051x
Superficie netta	ca. 187 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	251.66 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Una prima impressione

Situata in una ricercata e tranquilla zona residenziale di Dortmund-Aplerbeck, questa affascinante casa indipendente, originariamente costruita nel 1954 e ampliata a metà degli anni '70, offre un mix unico di carattere senza tempo e comfort moderni, offrendo ampio spazio per l'espressione personale. Nel 2024, i proprietari hanno intrapreso una ristrutturazione completa, sostituendo completamente l'impianto elettrico, i bagni, le finestre, le tapparelle elettriche e la porta d'ingresso. Una stufa a legna nel soggiorno crea un'atmosfera accogliente e completa l'armonioso ambiente abitativo. La ristrutturazione è in gran parte completata, sebbene la pavimentazione e l'impianto di riscaldamento necessitino di ammodernamento, offrendo agli acquirenti la possibilità di aggiungere un tocco personale. Il piano terra comprende un ampio soggiorno e sala da pranzo con cucina a pianta aperta, ideale per la vita familiare o per ricevere ospiti. È inoltre disponibile uno studio separato, che può essere utilizzato anche come camera per gli ospiti, insieme a un lussuoso bagno per gli ospiti modernizzato. Il piano superiore offre due ampie camere da letto e un bagno splendidamente ristrutturato (2024) con vasca e box doccia. La mansarda è parzialmente convertita e può essere facilmente utilizzata come ulteriore stanza, studio o rifugio. La proprietà dispone di un seminterrato con ampio spazio di stoccaggio, oltre a spazio per hobby o faccende domestiche. C'è anche un secondo bagno nel seminterrato. Un garage doppio completa l'offerta. Il terreno offre ampio spazio per la personalizzazione, sia nel giardino, sulla terrazza o attraverso ulteriori interventi di giardinaggio. Questa casa è ideale per famiglie o coppie che desiderano combinare uno stile di vita moderno con la libertà di personalizzare il proprio spazio.

Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25034051x - 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