

Dortmund – Aplerbeck

# Affascinante casa unifamiliare/bifamiliare in ottima posizione a Dortmund-Aplerbeck

*Codice oggetto: 25034085*



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 769 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25034085 - 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: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034085
Superficie netta	ca. 192 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	155.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970



Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà





Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà





Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà





Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà





Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà





Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà





Codice oggetto: 25034085 - 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

Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa affascinante casa coniuga in modo unico versatilità, comfort e un'atmosfera accogliente. Che si tratti di una spaziosa casa multigenerazionale o di una casa bifamiliare o trifamiliare in affitto parziale, vi aspettano innumerevoli possibilità. L'ampiezza è immediatamente evidente entrando: il luminoso soggiorno e sala da pranzo, con ampia vista sul giardino curato nei minimi dettagli, è il cuore della casa. Qui potrete trascorrere piacevoli serate con la famiglia o invitare gli amici per piacevoli momenti conviviali. Due camere da letto e un comodo bagno offrono inoltre una vita ideale e senza barriere architettoniche su un unico livello. Flessibilità al piano superiore: il piano superiore vanta altre due camere da letto e un bagno aggiuntivo. Un vero punto forte è l'appartamento separato con ingresso indipendente, composto da due stanze e un bagno con doccia. Attualmente è affittato e offre un interessante reddito da locazione o potrebbe in futuro offrire ulteriore spazio alla vostra famiglia. Spazio per il tempo libero, il benessere e lo stoccaggio nel seminterrato: la casa, completamente seminterrata, offre una varietà di utilizzi: un'ampia sala hobby, un tempo utilizzata come cantina per le feste, ora invita alla creatività o a serate in compagnia. Inoltre, è presente un'area benessere con sauna, doccia e WC separato. Sono disponibili ampi spazi di stoccaggio. Il giardino splendidamente curato è un'oasi di tranquillità. Qui potrete godervi pomeriggi soleggiati, grigliate conviviali o ore di relax immersi nella natura. Due garage e due ulteriori posti auto esterni completano perfettamente l'offerta. Questa casa è più di una semplice proprietà: è un luogo in cui arrivare, sentirsi a casa e creare il proprio rifugio personale.



Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Ulteriori informazioni

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 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: 25034085 - 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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