

Dortmund – Aplerbeck

Freistehend und vielseitig in toller Lage von Dortmund-Aplerbeck

Codice oggetto: 25034085x



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 769 m²

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

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034085x	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 192 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1970	Superficie lorda	ca. 100 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

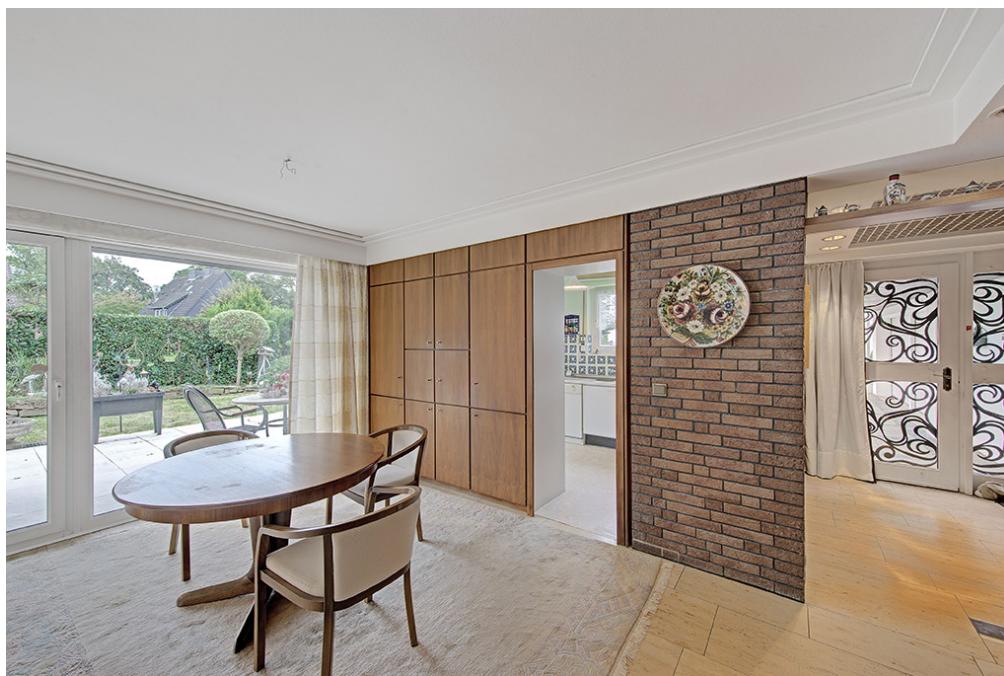
Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	155.60 kWh/m ² a
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: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



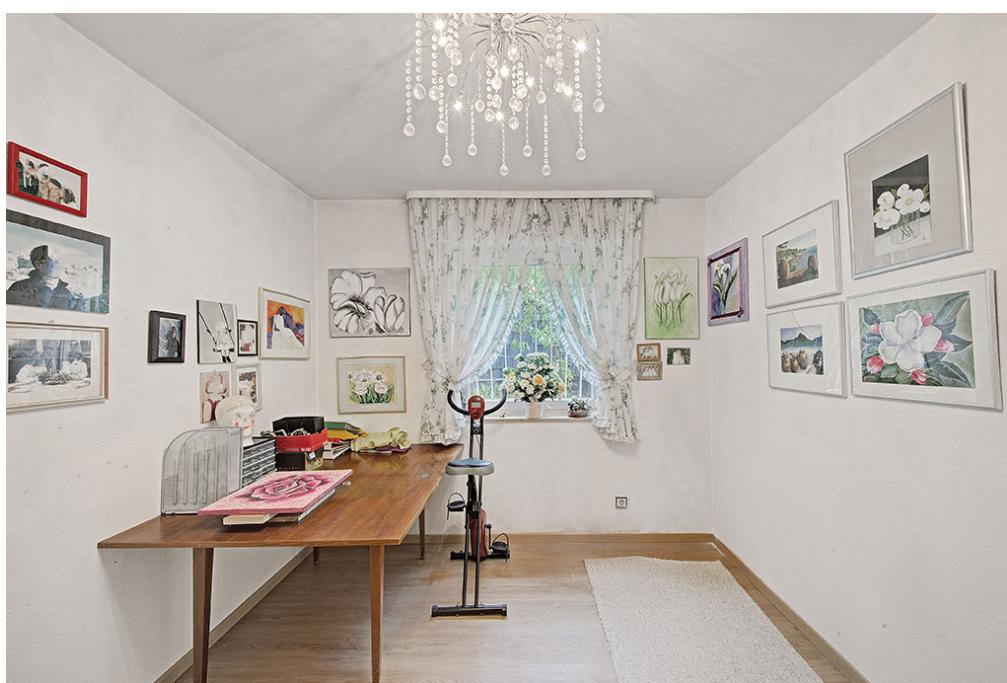
Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



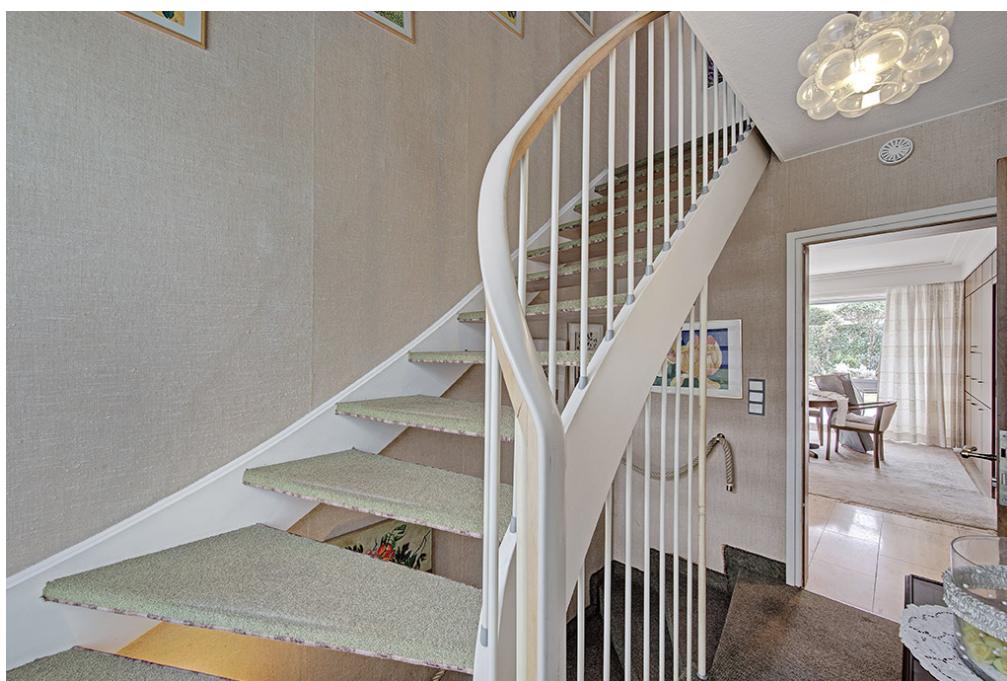
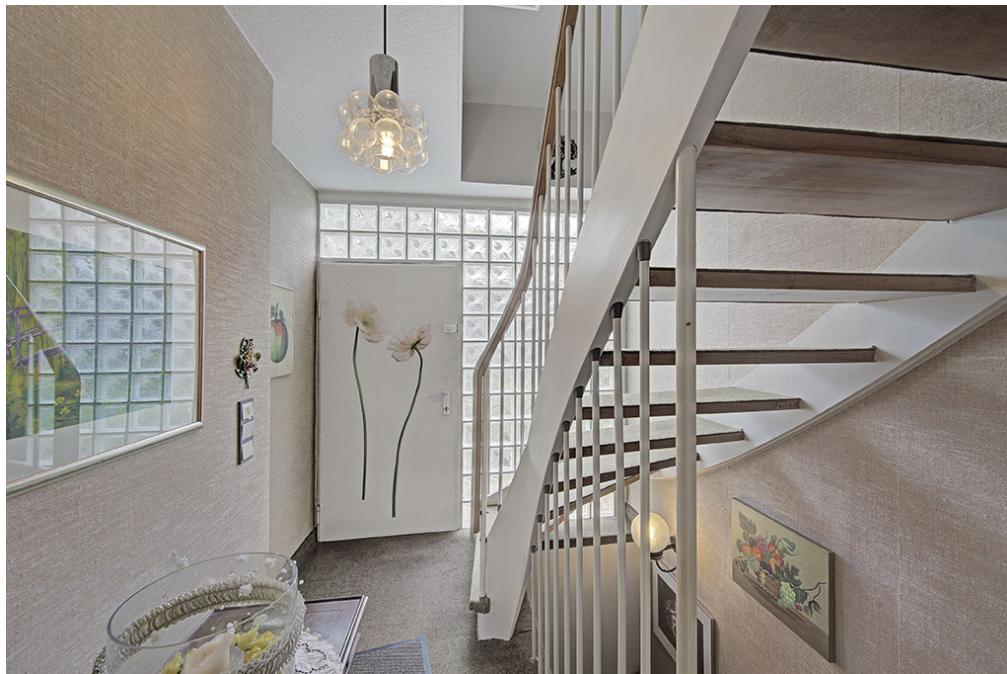
Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La proprietà



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

La proprietà



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

Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Haus vereint auf einzigartige Weise Vielfalt, Komfort und Wohlfühlatmosphäre. Ob als klassisches Einfamilienhaus, großzügiges Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung als Zwei- oder Dreifamilienhaus – hier eröffnen sich Ihnen unzählige Möglichkeiten.

Schon beim Betreten spüren Sie die Großzügigkeit: Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit weitem Blick in den liebevoll angelegten Garten ist das Herzstück des Hauses. Hier verbringen Sie gemütliche Abende mit der Familie oder laden Freunde zu geselligen Runden ein. Zwei Schlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer bieten zudem ideales barrierefreies Wohnen auf einer Ebene.

Das Obergeschoss ist sowohl durch das Erdgeschoss, als auch durch einen separaten Hauseingang zugänglich. Insgesamt vier Zimmer bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Badezimmer befinden sich hier ebenfalls.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet u.A. einen großen Hobbyraum, einst als Partykeller genutzt, sowie einen Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC. Stauraum ist in ausreichendem Maß vorhanden.

Der wunderschön angelegte Garten ist eine Oase der Ruhe. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Grünen. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot perfekt ab.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

Codice oggetto: 25034085x - 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: 25034085x - 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 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.

Codice oggetto: 25034085x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25034085x - 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