Dortmund – Aplerbeck

charmantes Einfamilienhaus mit herrlichem Grundstück

VP azonosító: 25034051x

VÉTELÁR: 595.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 187 m^2 • **SZOBÁK:** 5.5 • **FÖLDTERÜLET:** 908 m^2

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Áttekintés

VP azonosító	25034051x
Hasznos lakótér	ca. 187 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1953
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.02.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	251.66 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az elso benyomás

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Dortmund-Aplerbeck präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954, das 1985 durch einen Anbau erweitert wurde. Das Haus vereint zeitlose Substanz mit modernen Elementen und bietet Raum für die persönliche Verwirklichung.

Im Jahr 2024 wurde die Immobilie umfassend durch die Eigentümer saniert: Die Elektrik, Bäder, Fenster, Türen sowie elektrische Rollläden wurden vollständig erneuert. Ein moderner Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Stunden und rundet das stimmige Wohnambiente ab. Die Sanierung wurde weitestgehend abgeschlossen – die Fußböden sowie die Heizungsanlage bedürfen noch einer Modernisierung, was Käufern die Möglichkeit gibt, eigene Akzente zu setzen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche – ideal für Familienleben oder gesellige Abende. Zudem steht ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung, das sich auch als Gästezimmer nutzen lässt. Zudem gibt es ein luxuriös modernisiertes Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein ebenfalls 2024 hochwertig saniertes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Duschabtrennung. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut und kann ohne größeren Aufwand als zusätzliches Zimmer, Atelier oder Rückzugsort genutzt werden.

Die Immobilie ist unterkellert und bietet reichlich Stauraum, sowie Platz für Hobbys oder Hauswirtschaft. Zudem befindet sich ein weiteres Badezimmer im Keller.

Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz zur Entfaltung – sei es im Garten, auf der Terrasse oder durch weitere gestalterische Maßnahmen.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen mit eigenem Gestaltungsspielraum kombinieren möchten.

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Részletes felszereltség

Highlights im Überblick:
Ruhige und beliebte Lage in Dortmund-Aplerbeck
Baujahr 1954, Anbau 1985
Umfangreiche Sanierung 2024: Elektrik, Fenster, Türen, 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

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25034051x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

További információ / adatok

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 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: 25034051x - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com