

Dortmund – Aplerbeck

Charmantes Ein-/ Zweifamilienhaus in toller Lage von Dortmund-Aplerbeck

VP azonosító: 25034085



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 769 m²

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Áttekintés

VP azonosító	25034085
Hasznos lakótér	ca. 192 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1970
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	690.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	155.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



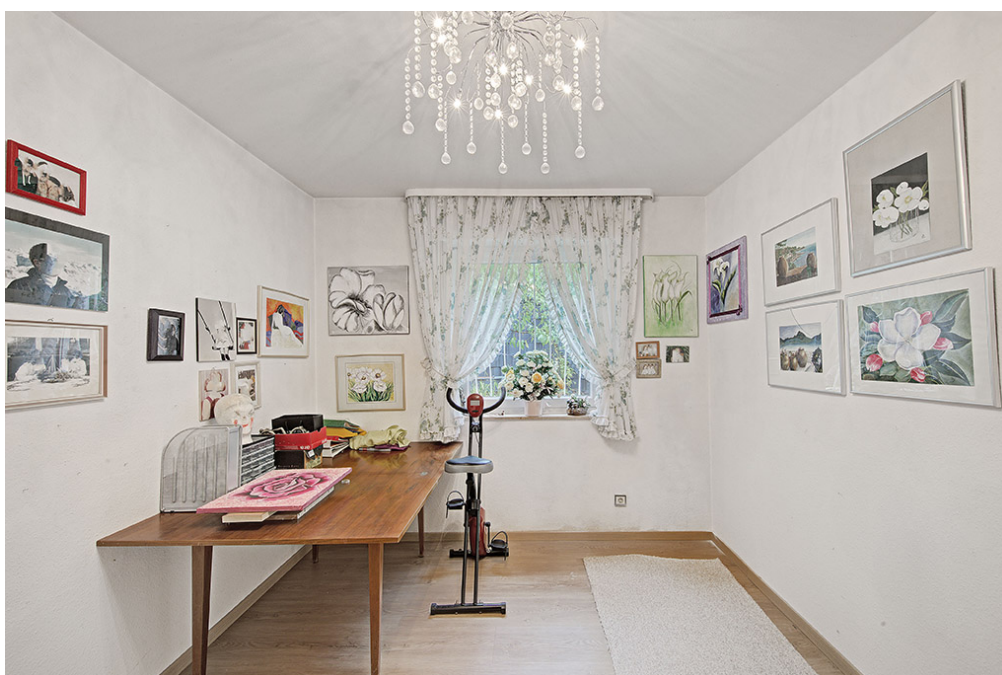
VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az ingatlan



VP azonosító: 25034085 - 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: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Haus vereint auf einzigartige Weise Vielfalt, Komfort und Wohlfühlatmosphäre. Ob als 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.

Flexibilität im Obergeschoss

Das Obergeschoss überzeugt mit zwei weiteren Schlafzimmern und einem zusätzlichen Badezimmer. Ein echtes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang – bestehend aus zwei Zimmern und Bad mit Dusche. Diese ist aktuell vermietet und bietet attraktive Mieteinnahmen oder später zusätzlichen Platz für Ihre Familie.

Freizeit, Wellness & Stauraum im Untergeschoss

Das voll unterkellerte Haus begeistert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: ein großzügiger Hobbyraum, einst als Partykeller genutzt, lädt heute zu Kreativität oder geselligen Abenden ein. Dazu kommt ein 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.

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25034085 - 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