

Dortmund - Aplerbeck

Charmante maison individuelle ou bifamiliale idéalement située à Dortmund-Aplerbeck.

CODE DU BIEN: 25034085



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 769 m²

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034085
Surface habitable	ca. 192 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	155.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



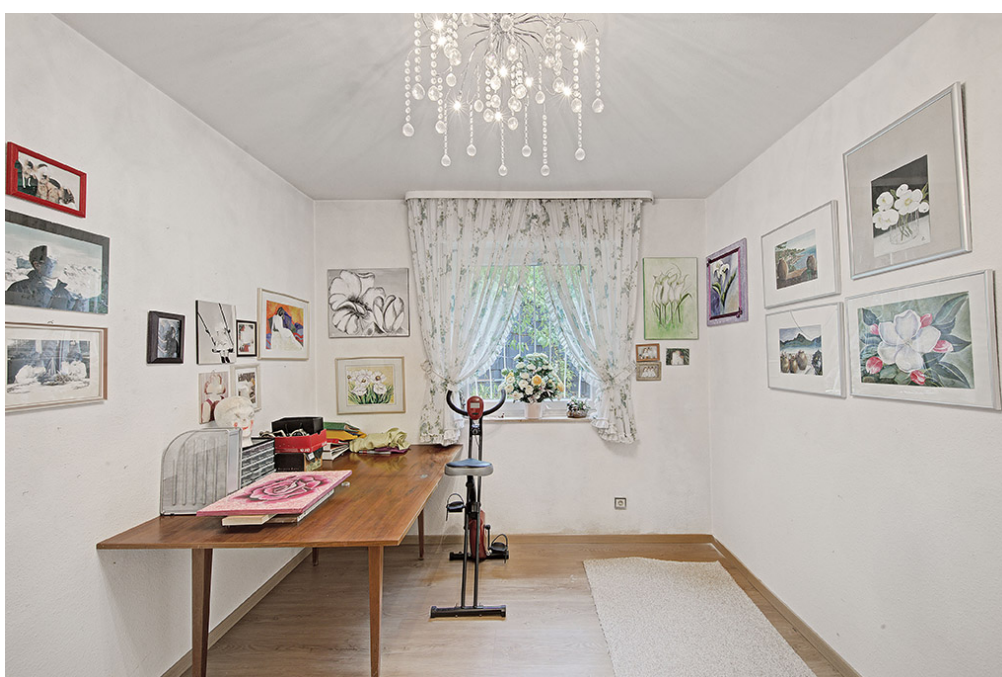
CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante demeure allie harmonieusement polyvalence, confort et convivialité. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle ou pour une location partielle (maison de deux ou trois familles), d'innombrables possibilités s'offrent à vous. L'espace est immédiatement perceptible dès l'entrée : le salon-salle à manger baigné de lumière, avec sa vue imprenable sur le jardin paysager, est le cœur de la maison. Vous pourrez y passer d'agréables soirées en famille ou recevoir des amis pour des moments conviviaux. Deux chambres et une salle de bain confortable offrent également un espace de vie idéal et accessible de plain-pied. Flexibilité à l'étage : L'étage comprend deux chambres supplémentaires et une salle de bain. Un véritable atout : l'appartement indépendant avec sa propre entrée, composé de deux pièces et d'une salle de bain avec douche. Actuellement loué, il offre un revenu locatif intéressant ou pourrait ultérieurement offrir un espace supplémentaire pour votre famille. Loisirs, bien-être et rangements au sous-sol : La maison dispose d'un sous-sol complet offrant de multiples possibilités : une spacieuse salle de loisirs, autrefois utilisée comme cave, invite désormais à la créativité ou aux soirées entre amis. De plus, un espace bien-être avec sauna, douche et toilettes séparées est à votre disposition. De nombreux rangements sont disponibles. Le jardin paysager, d'une beauté exceptionnelle, est un véritable havre de paix. Vous pourrez y profiter d'après-midis ensoleillés, de barbecues conviviaux ou de moments de détente en pleine nature. Deux garages et deux places de parking extérieures supplémentaires complètent parfaitement ce bien. Cette maison est bien plus qu'une simple propriété : c'est un lieu où se sentir chez soi et créer son propre cocon.

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Détails des commodités

Parkett- und Natursteinböden im EG

moderne Fenster

Rollläden (teils elektrisch)

Fußbodenheizung im Badezimmer

Party-/ Hobbykeller

flexible Nutzungsmöglichkeiten

zwei Garagen

zwei Hauseingänge

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com