

Dortmund – Aplerbeck

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Número de propiedad: 24034098x



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 242 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.229 m²

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

De un vistazo

Número de propiedad	24034098x	Precio de compra	520.000 EUR
Superficie habitable	ca. 242 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Modernización / Rehabilitación	2019
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1924	Espacio utilizable	ca. 50 m ²
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	319.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	06.11.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1924

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propiedad



Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propiedad



Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propiedad



Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propiedad



Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propiedad



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

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine Immobilie, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dieses gepflegte Einfamilien- / Zweifamilienhaus steht in einer ruhigen Anliegerstraße des Dortmunder Stadtteiles Aplerbeck. Errichtet im Jahr 1924, bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 242 m² und befindet sich auf einem ca. 1229 m² großen Grundstück. Mit insgesamt 9 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. 5 großzügig angelegte Schlafzimmer ermöglichen eine komfortable Unterbringung von Familienmitgliedern. Die 2 Badezimmer gewährleisten einen bequemen Ablauf des Alltags, selbst bei mehreren Bewohnern. Die Raumaufteilung erfolgt über zwei Etagen, wodurch eine klare Trennung zwischen den Lebensbereichen ermöglicht wird. Zusätzlich haben sie 4 Kinder/Arbeitszimmer, sodass Sie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie realisieren können. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtfläche, die durch eine großzügige Raumaufteilung besticht, von ca. 242 m². Die Räumlichkeiten sind funktional gestaltet und bieten zahlreiche Optionen für individuelle Gestaltungsideen. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche inklusive Essbereich mit direktem Zugang zum Garten & der anliegenden Terrasse. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten. Über den Flur haben sie einen Einblick und Zugang zur umgebenden Grünfläche ermöglicht. Dieser Bereich lädt dazu ein, die Natur zu genießen oder gesellige Abende zu verbringen. Sie haben sowohl die Möglichkeit das untere Erdgeschoss vollwärtig als Wohnraum zu nutzen, mit Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, an der Zahl zwei Stück, sowie auch einem genutzten Arbeitszimmer. Das Obergeschoss beherbergt die Schlafräume, die durch ihre angenehme Größe überzeugen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Dachboden, der Ausbaumöglichkeiten für künftige Bedürfnisse bietet. Ergänzend dazu stehen im Untergeschoss Kellerräume zur Verfügung, die sich ideal für die Lagerung von saisonalen Gegenständen oder als Hobbyraum eignen. Dort finden sich auch genügend Platz für Waschmaschine & Trockner. Besondere Erwähnung verdienen die vier Garagen und die fünf Außenstellplätze. Die Garagen bieten ausreichend Platz für die Unterbringung von Fahrzeugen oder können als Werkstattbereich genutzt werden. Der seitlich am Garten gelegene Stellplatz bietet weiteres Potenzial, sei es für Gäste oder für jeden Tag. Zwei Garagen sind mit einer Grube ausgestattet und lassen jedes "Schrauberherz" höher schlagen und jeden Hobby Mechaniker mit Freude erstrahlen. Zwei Etagenheizungen sorgen für eine komfortable Beheizung der Räumlichkeiten, wobei die Bedienung benutzerfreundlich konzipiert ist. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die sowohl im Sommer als auch im Winter hervorragende Dienste leisten. Der Gartenbereich ist als Bauland klassifiziert und bietet damit interessante Optionen für zukünftige Erweiterungen oder individuelle Projekte. Potenzielle Käufer können hier ihrer

Kreativität freien Lauf lassen und den Außenbereich entsprechend ihren Vorstellungen gestalten. Diese Immobilie vereint funktionale Eigenschaften mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet eine solide Grundlage für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage, in Kombination mit den angebotenen Ausstattungsmerkmalen, macht sie zu einem attraktiven Angebot für Interessenten, die Raum für individuelle Entfaltung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ihre Möglichkeiten beginnen hier – gestalten Sie Ihren neuen Wohnraum nach Ihren Vorstellungen.

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Detalles de los servicios

- 4 Garagen (1 ausgestattet mit einer Grube)
- 5 Außenstellplätze (1 seitlich gelegener Stellplatz zum Garteneingang)
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Dachboden & großzügiger Keller
- fußläufige öffentliche Verkehrsmittel
- großzügige Aufteilung & toller Schnitt
- Rollläden
- Bauland
- 2 Etagenheizungen (Bj. 2008 DG & 2019 EG)

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Stadtteil Aplerbeck, im südöstlichen Bereich der Stadt. Aplerbeck zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage aus und ist besonders bei Familien, Berufspendlern und Menschen, die eine gute Anbindung an die Innenstadt suchen, beliebt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Nähe zur Bundesstraße B1 (später die Autobahn A40) sowie zur Autobahn A1 ermöglicht eine schnelle Anbindung sowohl in Richtung Ruhrgebiet als auch ins Sauerland. Die U-Bahn-Station „Aplerbeck“ liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Dortmunder Stadtzentrum sowie zu weiteren Teilen des Ruhrgebiets. Zudem gibt es mehrere Buslinien in direkter Nähe. Ganz in der Nähe, knapp 5 Minuten mit dem Auto, haben Sie das Rodenbergcenter, in dem Sie alles mögliche für den alltäglichen Bedarf bekommen. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die den täglichen Bedarf decken. Auch das Aplerbecker Ortszentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und Geschäften. Für Familien gibt es ein umfassendes Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die alle in der Nähe gelegen sind. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Der nahegelegene Aplerbecker Wald und der Rodenbergpark bieten ideale Gelegenheiten für Spaziergänge, Sport oder Erholung im Grünen. Die Naherholungsgebiete des Dortmunder Südens, wie der Phoenix-See und der Schwerter Wald, sind ebenfalls schnell erreichbar und laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Insgesamt ist die Lage ideal für Menschen, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend in Dortmund suchen. Die Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung macht diese Wohngegend besonders attraktiv.

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 319.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. 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.

Número de propiedad: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com