

Dortmund – Aplerbeck

# TOP sanierte Erdgeschosswohnung mit Garten, Garage und Stellplatz

CODE DU BIEN: 24034066



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 24034066 - 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: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24034066
Surface habitable	ca. 117 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	84.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2026	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

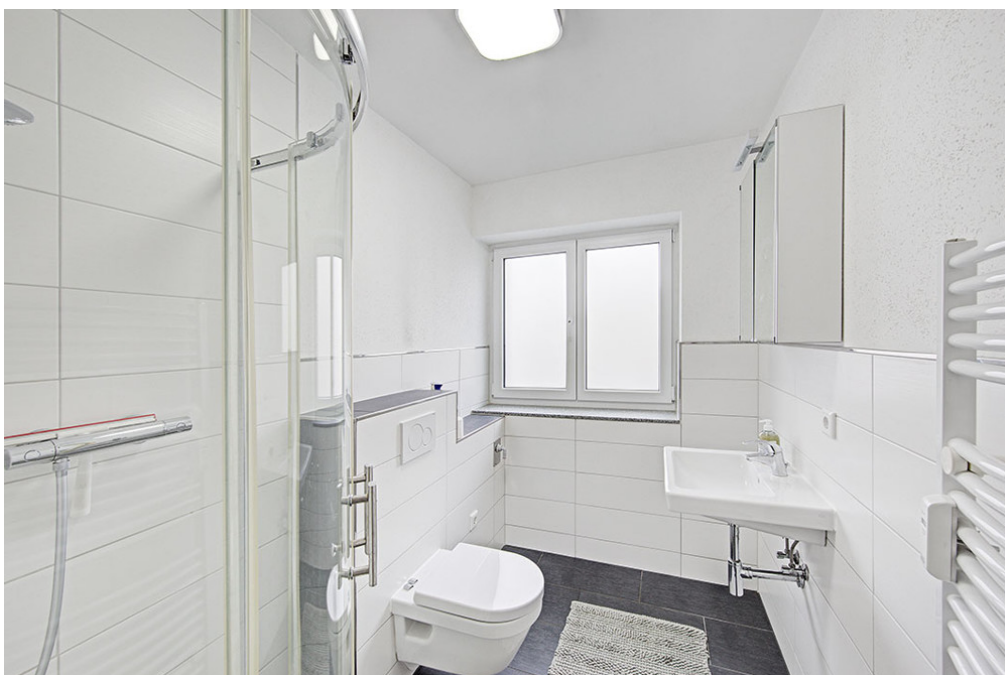
CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété

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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Une première impression

Bei der angebotenen Eigentumswohnung handelt es sich um ein umfassend und hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung mit schönem Garten zur Alleinnutzung in bester Lage von Dortmund-Aplerbeck. Die bezugsfertige Wohnung mit ca. 117m<sup>2</sup> eignet sich durch den ansprechenden Grundriss gleichermaßen für Singles, Paare oder die kleine Familie. Ein geräumiger Wohnraum und drei Schlafräume bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Auch die geräumige Wohnküche lässt keine Wünsche offen. Zwei moderne Badezimmer komplettieren diese Wohnung. Eine Garage mit Tür in den Garten und ein Außenstellplatz sind im Kaufpreis schon inklusive. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Détails des commodités

- neue und moderne Viessmann Gaszentralheizung mit Solarthermie
- Gegensprechanlage mit Video
- INKLUSIVE einer Garagen
- INKLUSIVE einem Außenstellplatz
- hochwertige Dämmung mit Steinwolle (Außenfassade)
- Fußbodenheizung mit Kupferrohren
- moderne Hauseingangstür
- hochwertige Wohnungstüren
- EG Einheit ca. 117m<sup>2</sup> Wfl. + Terrasse und Garten

CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Tout sur l'emplacement

Aplerbeck ist ein beliebter Stadtteil in Dortmund, der sich vor Allem durch seine gute Infrastruktur auszeichnet. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut und das Autobahnnetz ist über die nahe gelegene B236 in wenige Fahrminuten erreichbar. Der Ortskern von Aplerbeck bietet Ihnen ein umfangreiches Angebot an Einzelhandelsgeschäften. Bedingt durch die ruhige Lage ist dieses Objekt sehr familienfreundlich. In unmittelbarer Nähe (fußläufig) liegen Kindergärten, Schulen, ein Hallenbad und diverse Geschäfte für den täglichen Einkauf.

CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 84.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



CODE DU BIEN: 24034066 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Contact

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

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)