

Dortmund – Aplerbeck

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

CODE DU BIEN: 24034098x



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.229 m²

CODE DU BIEN: 24034098x - 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: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24034098x
Surface habitable	ca. 242 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1924
Place de stationnement	5 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	520.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	319.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1924

CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propriété



CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24034098x - 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

CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Plus d'informations

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 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 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.

CODE DU BIEN: 24034098x - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com