

Dortmund – Aplerbeck

# Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 24034104**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 223.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                   |   |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24034104              | Prezzo d'acquisto                 | 223.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 77 m <sup>2</sup> | Appartamento                      | Piano terra   |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 2                     | Modernizzazione / Riqualficazione | 2024  |
| Camere da letto     | 1                     | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Bagni               | 1                     | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1993                  | Superficie lorda                  | ca. 20 m <sup>2</sup>   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage            | Caratteristiche                   | Terrazza, Giardino / uso comune   |

CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia                             | 109.30 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.05.2029                          | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà

**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)



CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Una prima impressione

Die angebotene Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in guter Lage von Dortmund-Aplerbeck. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer. Somit ist die Wohnung bestens für Paare oder Singles geeignet. Ein Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu der Terrasse, auf der Sie die Sonne genießen können. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, ein PKW-Stellplatz sowie eine Einzelgarage. Das Objekt befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Die Immobilie verfügt über eine im Jahr 2022 neue und moderne Etagenheizung, die eine individuelle und effiziente Beheizung ermöglicht. Somit zahlen Sie hier nur das, was Sie selbst verbraucht haben. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer ansprechenden Größe und einer praktischen Raumaufteilung. Wir laden Sie herzlich ein, diese Wohnung persönlich zu besichtigen und sich selbst von ihren Qualitäten zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von diesem Objekt begeistern.

**CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Dettagli dei servizi

- ein Bad
- eine Terrasse
- eine Garage schon inklusive
- ein Außenstellplatz schon inklusive
- Hauswirtschaftsraum im Keller
- Kellerraum
- neue Gasetagenheizung

**CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Tutto sulla posizione

Sie wohnen in bevorzugter Wohnlage von Dortmund Aplerbeck, inmitten einer gleichermaßen ruhigen, wie familienfreundlichen Wohngegend. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Gartencenter, Baumarkt) erreichen Sie mit dem Pkw in ca. 5 Minuten (ca. 1,2 km). Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Über die naheliegenden Bundesstraßen (B1 bzw. B236), die Sie nach nur ca. 4 bzw. ca. 9 Minuten Fahrt bereits erreicht haben, verfügen Sie über eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz A1 und A44.

**CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24034104 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)