

Dortmund – Aplerbeck

# Charmantes Ein-/ Zweifamilienhaus in toller Lage von Dortmund-Aplerbeck

Número da propriedade: 25034085



PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 192 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 769 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25034085                                             |
| Área                   | ca. 192 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1970                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 690.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 100 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado                          |

Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 25.09.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 155.60 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1970                              |

Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



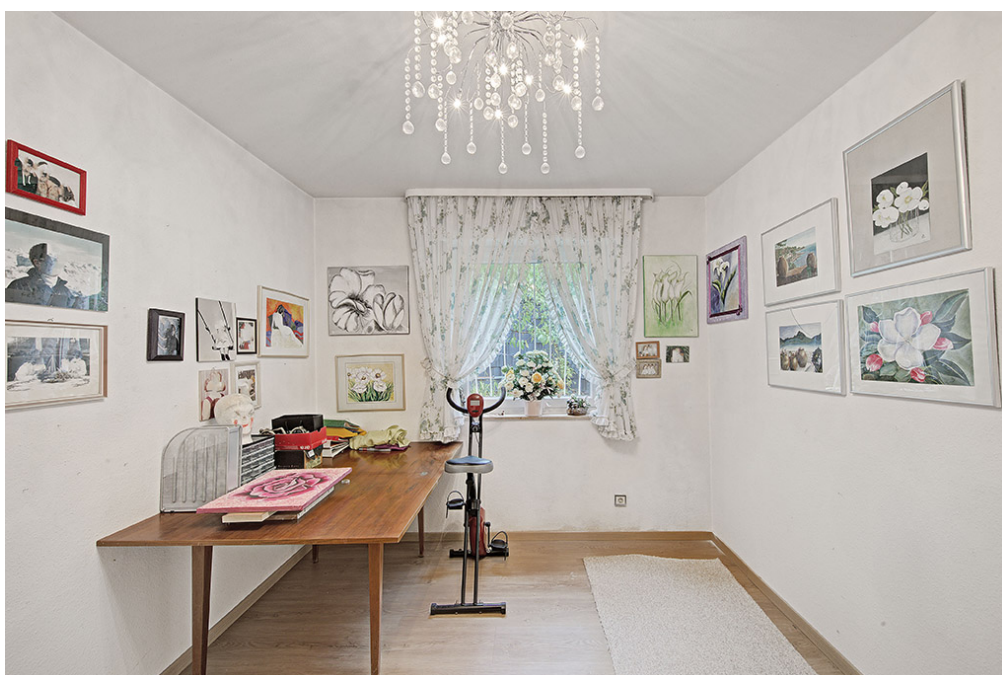
Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## O imóvel



# 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 da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Haus vereint auf einzigartige Weise Vielfalt, Komfort und Wohlfühlatmosphäre. Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung als Zwei- oder Dreifamilienhaus – hier eröffnen sich Ihnen unzählige Möglichkeiten.

Schon beim Betreten spüren Sie die Großzügigkeit: Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit weitem Blick in den liebevoll angelegten Garten ist das Herzstück des Hauses. Hier verbringen Sie gemütliche Abende mit der Familie oder laden Freunde zu geselligen Runden ein. Zwei Schlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer bieten zudem ideales barrierefreies Wohnen auf einer Ebene.

### Flexibilität im Obergeschoss

Das Obergeschoss überzeugt mit zwei weiteren Schlafzimmern und einem zusätzlichen Badezimmer. Ein echtes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang – bestehend aus zwei Zimmern und Bad mit Dusche. Diese ist aktuell vermietet und bietet attraktive Mieteinnahmen oder später zusätzlichen Platz für Ihre Familie.

### Freizeit, Wellness & Stauraum im Untergeschoss

Das voll unterkellerte Haus begeistert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: ein großzügiger Hobbyraum, einst als Partykeller genutzt, lädt heute zu Kreativität oder geselligen Abenden ein. Dazu kommt ein Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC. Stauraum ist in ausreichendem Maß vorhanden.

Der wunderschön angelegte Garten ist eine Oase der Ruhe. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Grünen. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot perfekt ab.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Detalhes do equipamento

Parkett- und Natursteinböden im EG  
moderne Fenster  
Rollläden (teils elektrisch)  
Fußbodenheizung im Badezimmer  
Party-/ Hobbykeller  
flexible Nutzungsmöglichkeiten  
zwei Garagen  
zwei Hauseingänge

Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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