

Dortmund – Aplerbeck

# Zweifamilienhaus mit Traumgrundstück

CODE DU BIEN: 24034008



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 970 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24034008 - 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: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## En un coup d'œil

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| CODE DU BIEN           | 24034008            |
| Surface habitable      | ca. 223 m²          |
| Type de toiture        | à deux versants     |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces                 | 8                   |
| Chambres à coucher     | 3                   |
| Salles de bains        | 4                   |
| Année de construction  | 1904                |
| Place de stationnement | 1 x Garage          |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2001                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 137 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | GAS                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.02.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique     | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie | 166.80 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique        | F                                           |

CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus auf einem herrlichen Grundstück von ca. 970m<sup>2</sup> in attraktiver Lage von Dortmund-Aplerbeck. Das Objekt überzeugt mit einer soliden Ausstattungsqualität und teilt sich in die Maisonette-Eigentümerwohnung im Erd- und Obergeschoss, sowie eine aktuell vermietete Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss auf. Zwei Hauseingänge sorgen für viel Privatsphäre. Die Eigentümerwohnung, 2001 umfassend saniert, eignet sich ideal für Paare oder Familien mit einem Kind. Highlight ist neben dem großen Wohnraum sicherlich die helle Wohnküche mit Zugang zu dem tollen Garten. Ein Zimmer, welches sich ideal als Ankleide- oder Arbeitszimmer anbietet, ist dem Schlafzimmer vorgelagert. Ein weiteres Schlafzimmer mit großer Terrasse befindet sich im Obergeschoss. Einseitig komplett verglast genießt man hier den Blick ins Grüne. Insgesamt zwei Badezimmer, sowie ein separates Gäste-WC lassen keine Wünsche offen. Der Keller bietet viel Stauraum, sowie einen Partykeller/ Hobbyraum. Die vermietete Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss bietet insgesamt vier Zimmer, einen Abstellraum, sowie zwei Tageslichtbadezimmer. Der Garten ist nahezu uneinsehbar und hat die perfekte Sonnenausrichtung. Dank eines Gartenhäuschens und der Garage gibt es ausreichend Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder.

CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Détails des commodités

- zwei Wohneinheiten
- EG- Eigentümerwohnung bezugsfrei
- Rollläden
- Garage
- traumhaftes Grundstück

**CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gut angebundener Lage von Dortmund-Aplerbeck. Supermärkte, Ärzte, Banken, Schulen und diverser Einzelhandel befinden sich in der näheren Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind sofort zu erreichen. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung an die B1 und die B236.

CODE DU BIEN: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 166.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24034008 - 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)