

Dortmund - Aplerbeck

# luxuriöse Wohnung in zentrumsnaher, aber ruhiger Lage

Objektnummer: 26034054



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	26034054
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Die Immobilie



# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Ein erster Eindruck**

Diese hochwertig modernisierte Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger, verkehrsberuhigter Lage von Dortmund-Aplerbeck und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, Barrierefreiheit und stilvoller Ausstattung. Das im Jahr 2000 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich gepflegt und zeitgemäß. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2025 umfassend und mit viel Liebe zum Detail für den Eigenbedarf modernisiert.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein angenehmes Wohngefühl: Helle Räume, großzügige Fensterflächen und ein durchdachter Grundriss schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die Wohnung ist bequem und barrierefrei über einen Fahrstuhl erreichbar und eignet sich somit ideal für Menschen jeden Alters.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit viel Tageslicht und angenehmem Wohnambiente. Die separate Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet optimale Voraussetzungen für modernes Kochen und Genießen.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das luxuriöse, barrierefreie und altersgerechte Badezimmer mit moderner, ebenerdiger Dusche und hochwertiger Ausstattung.

Die gesamte Wohnung überzeugt durch ihre exklusive Ausstattungsqualität. Dazu zählen elektrische Rollläden, ein eleganter Designbodenbelag sowie die insgesamt hochwertige Modernisierung, die den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreicht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Carport, das komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Eine ideale Immobilie für alle, die ruhiges, komfortables und modernes Wohnen in begehrter Lage von Dortmund-Aplerbeck suchen.

**Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Ausstattung und Details**

**Exklusiver, hochwertiger Design-Fußboden**

**Modernisiertes Luxusbad mit ebenerdiger Dusche**

**Modernes Schiebetüren System für Zugang zum Bad und Besucher-WC**

**Hochwertige Sanitärausstattung**

**Hochwertige Einbauküche (Schüller)**

**Große Fensterflächen mit viel Tageslicht**

**Aufzug im Haus**

**Hochwertige Einbauküche inklusive**

**Carport-Stellplatz**

**Kellerraum**

**Gepflegte Gesamtimmobilie**

**Ruhige Wohnatmosphäre**

**Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und verkehrsberuhigten Wohnlage im beliebten Dortmunder Stadtteil Aplerbeck. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, viel Grün sowie ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld aus. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Infrastruktur: Das bekannte Rodenberg-Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten und Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Aplerbecker Innenstadt bietet eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie ein attraktives gastronomisches Angebot.

Darüber hinaus verfügt der Standort über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Verkehrsachsen. So sind sowohl die Dortmunder Innenstadt als auch weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer jeden Alters.

**Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Deniz Secer**

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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