

Dortmund - Aplerbeck

Sympathisches 2FH im beliebten Aplerbeck mit freier Wohnung

Objektnummer: 26034048



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 457.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 765 m²

Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26034048	Kaufpreis	457.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1960	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 74 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	206.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26034048 - 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

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

Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Ein erster Eindruck

Ein 2-Familienhaus mit vielen Vorteilen: Großes Grundstück mit viel Sonne. Zwei Wohnungen mit viel Charme - die im OG ist bereits freigezogen. Massiver Keller mit viel Platz und eine seitliche Garage - und das alles in einer sehr beliebten Lage von Dortmund-Aplerbeck.

Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über 3 Zimmer auf ca. 75 m² Wohnfläche. Die Wohnung ist schön hell und die Wohn- und Essbereiche sind zum Südgarten mit Terrasse ausgerichtet.

Das Obergeschoss bietet einen identischen Grundriss, ergänzt durch zwei zusätzliche Räume im Spitzboden: Einer offenen kleinen Galerie mit Gäste-WC und einem separaten Schlafzimmer.

Überzeugen Sie sich von den diversen Möglichkeiten dieses sympathischen 2-Familienhauses und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Ausstattung und Details

Die Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 wurde von der heutigen Eigentümerin kontinuierlich renoviert und modernisiert. Beide Wohnungen sind gepflegt und präsentieren sich zeitgemäß.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

2024 Balkonsanierung mit neuem Bodenbelag

2023 Erneuerung der Kellerfenster

2022 Neues Garagentor, elektrisch bedienbar

2020 Fenster auf der Nordseite ausgetauscht

2019 Einbau eines neuen Dachflächenfensters im Spitzboden

2018 Kernsanierung der EG-Wohnung: Erneuerung der Elektrik, Fußböden, Türen und Zargen, Bad, Wasserleitungen (Zu- und Abwasser), Fliesenspiegel in der Küche

2019 Erneuerung des Badezimmers im OG

2018 Elektrik erneuert und Zählerschrank in das KG verlegt

2013 Neuer Öl-Brenner

2006 Neuer Niedertemperatur Heiz-Kessel, Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung

Rollladen im EG elektrisch bedienbar

EG-Fußböden aus grau-melierten Fliesen, im Schlafzimmer liegt Teppichboden

OG-Fußböden aus hellem Buche-Laminat

1991 Einbau komplett neuer Holzfenster

Das Dach stammt aus dem Ursprungsbaujahr

Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Alles zum Standort

Der Stadtteil Dortmund-Aplerbeck erfreut sich konstanter Beliebtheit: Unaufgeregt, in einem gewachsenen Umfeld, mit einem wirklich sehr guten öffentlichen Verkehrsangebot ausgestattet und mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, sorgt die Lage für einen entspannten Alltag.

Kindergärten und sämtliche Schulformen sind in wenigen Minuten erreichbar; genauso wie der Ruhrschnellweg (B1) oder der Autobahnanschluss 'Schwerte' zur A1.

Objektnummer: 26034048 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Sonstige Angaben

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: 26034048 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com