

Dortmund – Aplerbeck

# Modernes Vierfamilienhaus in attraktiver Lage (Selbstnutzung möglich)

Property ID: 24034042



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

**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 420 m<sup>2</sup> • ROOMS: 16 • LAND AREA: 794 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24034042                              |
| Living Space         | ca. 420 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Available from       | According to the arrangement          |
| Rooms                | 16                                    |
| Bedrooms             | 6                                     |
| Bathrooms            | 5                                     |
| Year of construction | 1959                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 3 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 1.250.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Construction method   | Solid   |
| Usable Space          | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Energy Data

|                                |                 |                         |                            |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | GAS             | Final Energy Demand     | 83.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 24.05.2032      | Energy efficiency class | C                          |
| Power Source                   | Gas             |                         |                            |

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



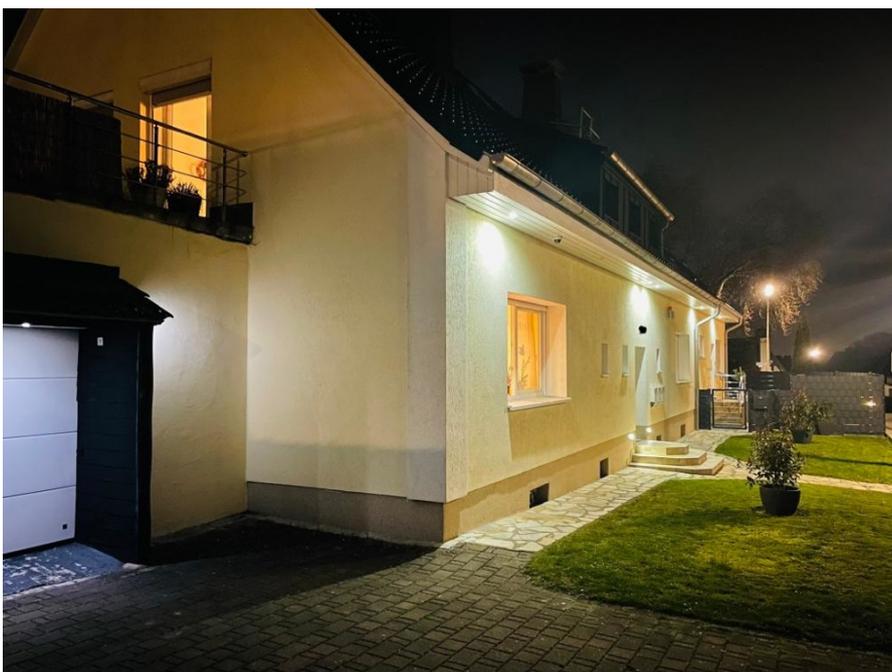
Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property

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)

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## A first impression

Das attraktive Vierfamilienhaus befindet sich in beliebter Lage von Dortmund-Aplerbeck Süd und bietet sich sowohl zur Selbstnutzung, als auch als Kapitalanlage an. 2013 wurde das Haus um einen Anbau erweitert und in den Jahren 2009 bis 2021 umfassend saniert. Durch die zusätzlichen Mieteinnahmen bietet diese Immobilie für die Eigentümerfamilie einen guten steuerlichen Vorteil. Durch die energetische Sanierung hat man zusätzlich noch eine enorme Energieeinsparung. Das Herzstück der Immobilie bildet die ca. 150 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung (Erdgeschoss und Obergeschoss), welche sich durch laufende Modernisierungen in Bestzustand befindet. Die Wohnung bietet im Erdgeschoss das helle Wohnzimmer, den Essbereich mit offener Küche und Zugang zu dem eigenen Garten mit überdachter Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich drei attraktive Räume. Hervorzuheben ist hier der "Elternbereich" mit abgeteiltem Ankleidezimmer und großem modernem Badezimmer. Im Elternschlafzimmer befindet sich noch auf der oberen Etage ein kleines Büro und ein Abstellraum. Ein weiteres modernes Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Die Wohnung wird nach Absprache bezugsfrei. Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 60m<sup>2</sup> und eigener Terrasse. Diese Wohnung wird ebenfalls nach Übergabe frei übergeben. Zwei weitere Wohnungen (ca. 115m<sup>2</sup> und ca. 104m<sup>2</sup>) sind gut vermietet. Die eine Wohnung mit großer Dachterrasse befindet sich in der linken Hälfte des Obergeschosses, die andere Wohnung mit eigenem Eingang im Erdgeschoss und Souterrain des Anbaus. Im Kellergeschoss der Immobilie befinden sich diverse Räume wie z.B. Waschkeller, Partyraum, WC, Heizungskeller. Dieser Kellerbereich ist durch den Eigentümer damals ausgeschachtet worden, um eine ordentliche Deckenhöhe zu erreichen. Ein weiterer Kellerbereich hat noch die ursprüngliche Deckenhöhe. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Details of amenities

- drei Garagen
  - drei Außenstellplätze
  - neuer Anbau 2013
  - Sanierungen 2009 - 2021
- u.A. Elektrik, Leitungen, Badezimmer, Fenster, elektrische Rollläden, Wärmedämmung des Hauses, Pflasterung der Außenanlagen
- 2016 neue Heizungsanlage (moderne Brennwerttechnik)
  - 2020 neue Dacheindeckung
  - 2020 Installation Smart Home Eigentümerwohnung
  - 2020 Fassadenanstrich
  - 2021 Sanierung Kellergeschoss
  - KG mit Partykeller, WC, Waschraum
  - teilweise RC2 Sicherheitsverglasung
  - TV Empfang durch gemeinsam genutzte SAT-Anlage
  - vollautomatische Hausbeleuchtung mit LED Technik zur Nachtzeit

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in grüner Lage von Dortmund-Aplerbeck in mitten von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in gehobenem Wohnumfeld. Supermärkte, Ärzte, Banken und diverser Einzelhandel befinden sich in der direkter Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind sofort zu erreichen. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung an die B1 und die B236.

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 83.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Property ID: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)