

Dortmund – Aplerbeck

# Classic 2FH for professionals Dortmund-Aplerbeck

*Property ID: 25034081*



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

**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 765 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25034081 - 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: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## At a glance

Property ID	25034081
Living Space	ca. 175 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	475.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 74 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	206.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property





Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property





Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property

**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

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



Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## A first impression

This two-family house in a sought-after location in Dortmund-Aplerbeck is a classic example of its time: solidly built, as a semi-detached house, with a full basement, a large (usable) garden and balcony, as well as a side garage. The ground floor apartment has three rooms with approximately 75 square meters of living space. The apartment is very bright, and the living and dining areas face the south-facing garden with a terrace. The upper floor offers an identical layout, supplemented by two additional rooms in the attic: an open gallery with a guest toilet and a separate bedroom. The ground floor apartment has been rented since 2018. The monthly net rent is €760. The tenants of the upper floor apartment will be moving out at the end of March 2026. The net rent is €870. The current annual net rent is therefore €19,560. This house appeals to both owner-occupiers and security-conscious investors. See for yourself what this classic offer has to offer and arrange your personal viewing appointment. We look forward to seeing you.

Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Details of amenities

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 nur 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 Ursprungsbaupjahr

Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## All about the location

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.



Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 206.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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