

Dortmund - Aplerbeck

Charming single/two-family house in a great location in Dortmund-Aplerbeck

Property ID: 25034085



PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 769 m²

Property ID: 25034085 - 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: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

At a glance

Property ID	25034085
Living Space	ca. 192 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	25.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	155.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



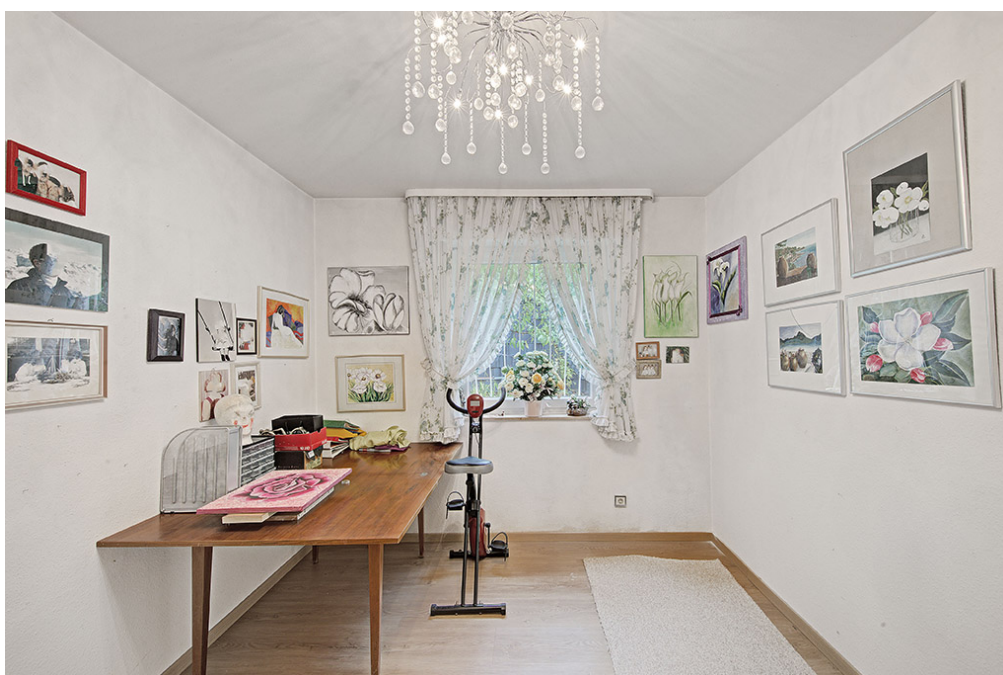
Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 25034085 - 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

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

A first impression

Welcome to your new home! This charming house uniquely combines versatility, comfort, and a welcoming atmosphere. Whether as a spacious multi-generational home or for partial rental as a two- or three-family house – countless possibilities await you. The spaciousness is immediately apparent upon entering: the light-filled living and dining room with its expansive view of the lovingly landscaped garden is the heart of the house. Here you can spend cozy evenings with family or invite friends over for convivial gatherings. Two bedrooms and a comfortable bathroom also offer ideal, barrier-free living on one level. Flexibility on the upper floor: The upper floor boasts two further bedrooms and an additional bathroom. A true highlight is the separate apartment with its own entrance – consisting of two rooms and a bathroom with a shower. This is currently rented and offers attractive rental income or could later provide additional space for your family. Leisure, wellness & storage space in the basement: The fully basemented house offers a variety of uses: a spacious hobby room, once used as a party cellar, now invites creativity or social evenings. In addition, there is a wellness area with a sauna, shower, and separate toilet. Ample storage space is available. The beautifully landscaped garden is an oasis of tranquility. Here you can enjoy sunny afternoons, convivial barbecues, or relaxing hours surrounded by nature. Two garages and two additional outdoor parking spaces perfectly complete the offering. This house is more than just a property – it's a place to arrive, feel at home, and create your own personal haven.

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Details of amenities

Parkett- und Natursteinböden im EG

moderne Fenster

Rollläden (teils elektrisch)

Fußbodenheizung im Badezimmer

Party-/ Hobbykeller

flexible Nutzungsmöglichkeiten

zwei Garagen

zwei Hauseingänge

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

All about the location

Dortmund überzeugt als lebendige und zugleich familienfreundliche Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und naturnahen Rückzugsorten. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die insbesondere Familien zugutekommt: renommierte Bildungseinrichtungen, ein umfassendes Gesundheitswesen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schaffen eine ideale Grundlage für ein sicheres und erfülltes Leben. Die stabile demografische Struktur und die kontinuierliche Wertsteigerung im Immobilienmarkt unterstreichen die Attraktivität Dortmunds als Wohnstandort, der sowohl Lebensqualität als auch Zukunftsperspektiven in Einklang bringt.

Im Herzen von Dortmund liegt der Stadtteil Aplerbeck, der mit seiner harmonischen Gemeinschaft und der familienorientierten Atmosphäre besticht. Hier verbinden sich die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Aplerbeck zeichnet sich durch seine vielfältigen Wohnformen aus – von charmanten Einfamilienhäusern bis zu modernen Wohnungen – und bietet damit den idealen Rahmen für Familien, die Wert auf Sicherheit, Nachbarschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Die laufenden Modernisierungen und nachhaltigen Stadtentwicklungsprojekte sorgen für ein lebendiges und zukunftsorientiertes Umfeld, das den Bedürfnissen von Familien in jeder Lebensphase gerecht wird.

Die Umgebung von Aplerbeck begeistert mit einem umfassenden Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Kindergärten wie die AWO Kita an der Aplerbecker Straße und die evangelische Georgskita liegen nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß entfernt, während die Aplerbecker Grundschule und weitere Schulen innerhalb von vier bis zehn Minuten erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags und fördert eine vertrauensvolle Lernumgebung. Auch das Gesundheitsangebot ist vorbildlich: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in einem Radius von fünf bis neun Minuten zu Fuß erreichbar, was besonders für Familien mit Kindern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort schafft. Für erholsame Stunden im Freien laden zahlreiche Parks und Spielplätze ein, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, darunter der idyllische Ewaldipark und der Rosengarten, die Raum für Bewegung, Spiel und gemeinsames Erleben bieten. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sportstätten und kulturelle Einrichtungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in unmittelbarer Nähe, wie der Haltestelle „Schürbankstraße“ in nur fünf Minuten Fußweg, ermöglicht eine flexible und bequeme Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die in Dortmund ein Zuhause suchen, vereint Aplerbeck all jene Qualitäten, die ein sicheres, geborgenes und zugleich lebendiges Umfeld ausmachen. Hier finden Kinder optimale Voraussetzungen für eine glückliche Kindheit, Eltern ein verlässliches Netzwerk und alle Generationen Raum für gemeinsames Wachstum und Wohlbefinden. Diese einzigartige Kombination macht den Standort zu einer erstklassigen Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine nachhaltige Zukunft legen.

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 155.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25034085 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com