

**Dortmund - Aplerbeck**

# luxuriöse Wohnung in zentrumsnaher, aber ruhiger Lage

**Property ID: 26034054**



**PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26034054 - 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: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## At a glance

Property ID	26034054	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 85 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	2000	Condition of property	Like new
Type of parking	1 x Car port	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

**Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.09.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## The property



Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## The property



Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## The property



Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## The property



Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## The property



Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## The property



Property ID: 26034054 - 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: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## A first impression

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.

**Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Details of amenities

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

**Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## All about the location

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.

**Property ID: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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: 26034054 - 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)