

Dortmund - Aplerbeck

großzügige Doppelhaushälfte in beliebter Lage

Property ID: 26034093



PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 226 m²

Property ID: 26034093 - 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: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

At a glance

Property ID	26034093
Living Space	ca. 166 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	489.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.04.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	112.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



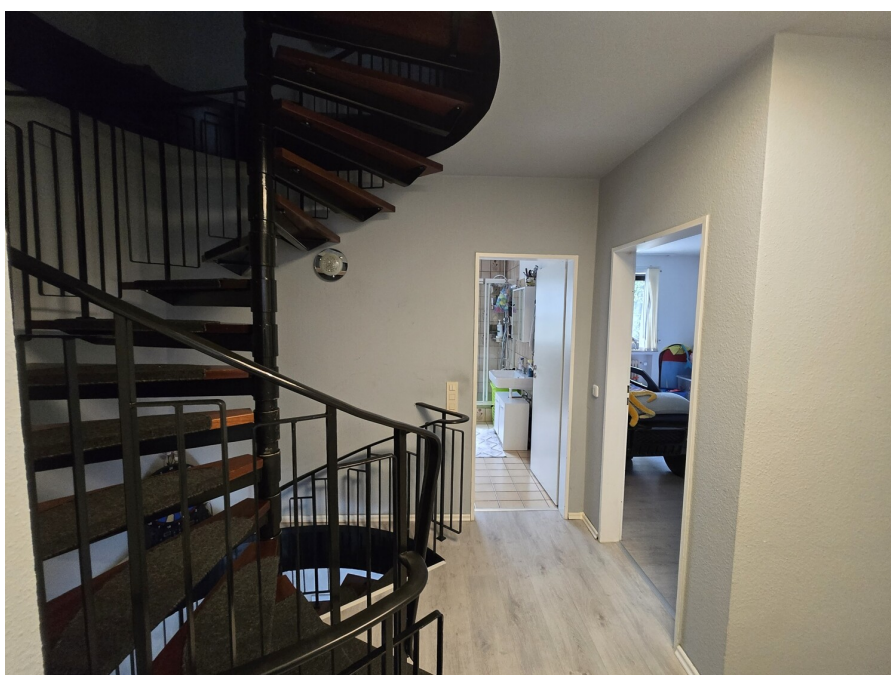
Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 26034093 - 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

Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

The property



Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus den späten 1970er-Jahren verbindet den Charme eines etablierten Wohnhauses mit zahlreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre. Durch die laufenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie heute in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand und bietet zugleich noch Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Erdgeschoss: Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft einen modernen, kommunikativen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den pflegeleicht angelegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder das Familienleben.

Das Erdgeschoss wird durch ein Gäste-WC ergänzt. Die Fenster auf dieser Etage wurden im Jahr 2020 erneuert. Ebenfalls 2020 wurde eine neue Küche eingebaut. Eine moderne Terrassentür wurde 2023 ergänzt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen mehrere gut geschnittene Räume zur Verfügung. Das großzügige Badezimmer mit Fenster stammt noch aus dem Baujahr und bietet zugleich die Möglichkeit, bei Bedarf nach eigenen Vorstellungen modernisiert zu werden. Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und wird durch ein weiteres Schlafzimmer ergänzt.

Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Badezimmer, das sich derzeit im Rohbau befindet. Hier besteht die Möglichkeit, ein modernes Kinderbad oder ein zusätzliches vollwertiges Badezimmer ganz nach den eigenen Vorstellungen zu realisieren. Ein praktischer Abstellraum rundet das Raumangebot des Obergeschosses ab.

Zusätzlichen Wohn- bzw. Nutzraum bietet das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen – beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsbereich.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Die Kellerräume befinden sich in einem guten Zustand und bieten zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch der Außenbereich überzeugt: Die Terrasse verfügt über eine hochwertige Glasüberdachung und kann dadurch auch bei wechselhaftem Wetter genutzt werden. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet einen angenehmen privaten Außenbereich. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und sorgt für komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum.

Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

Details of amenities

Umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen insbesondere ab ca. 2020

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche

Moderne Küche aus 2020 (Übernahme nach Absprache)

Erneuerte Fenster im Erdgeschoss aus 2020

Neue Terrassentür aus 2023

Terrasse mit Glasüberdachung

Pflegeleichter Garten

Gäste-WC im Erdgeschoss

Schlafzimmer mit Balkon

Weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss

Großzügiges Badezimmer mit Fenster

Zusätzliches Badezimmer im Rohbau – individuell gestaltbar

Ausgebautes Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern

Praktischer Abstellraum

Vollunterkellert

Garage

Property ID: 26034093 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

All about the location

Die Immobilie befindet sich im südöstlichen Dortmunder Stadtgebiet in attraktiver Lage von Aplerbeck. Der Stadtbezirk Aplerbeck zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Grün- und Naherholungsbereiche aus.

Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem im Ortskern von Aplerbeck erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem eine Grundschule und ein Kindergarten.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Über Aplerbeck besteht zudem Anschluss an die Stadtbahnlinie U47 mit direkter Verbindung in Richtung Dortmunder Innenstadt.

Für Berufspendler ist die Lage ebenfalls interessant: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht eine gute Anbindung an die B1/A40 sowie das überregionale Straßennetz. Auch der Flughafen Dortmund ist aus dem südöstlichen Dortmunder Stadtgebiet gut erreichbar.

Neben der guten Erreichbarkeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die weitläufigen Grün- und Waldstrukturen im Dortmunder Südosten sowie die Freiräume rund um Sölde und Sölderholz laden zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und naturnahen Erholungsmöglichkeiten – eine attraktive Wohnlage für Familien, Paare und alle, die die Vorzüge des Dortmunder Südostens zu schätzen wissen.

Property ID: 26034093 - 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 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: 26034093 - 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