

Dortmund - Aplerbeck

# luxuriöse Wohnung in zentrumsnaher, aber ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26034054



PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26034054</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>325.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2000</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.09.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck

## La propriété



# 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

**CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26034054 - 44287 Dortmund - Aplerbeck**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Deniz Secer**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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