

Dortmund – Aplerbeck

Erdgeschosswohnung mit zwei Terrassen

????????? ??????????: 23034100



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 115 m² • ??????????: 4

??????? ????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	23034100	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 115 m ²	????????????	
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2024
????????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1993	???????????????????????	ca. 20 m ²
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	?????????	109.30 kWh/m²a
???????????????	06.05.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	D
????? ????????????	???????	???????????????????	
		???????????????	

???????? ??????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??????????



??????? ???????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ??????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



??????? ????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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

??????? ???????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????

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

??????? ???????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

??? ?????? ???????????

Die angebotene Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in guter Lage von Dortmund-Aplerbeck. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Somit ist die Wohnung bestens für Paare, als auch für eine Familie geeignet. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und erleichtern den Alltag. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einer der beiden Terrassen, auf denen Sie die Sonne genießen können. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, ein PKW-Stellplatz sowie eine Einzelgarage. Das Objekt befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Einst wurden hier zwei Wohnungen zusammengelegt. Somit ist grundsätzlich perspektivisch auch ein Rückbau möglich. Die Immobilie verfügt über zwei neue und moderne Etagenheizungen, die eine individuelle und effiziente Beheizung ermöglicht. Somit zahlen Sie hier nur das, was Sie selbst verbraucht haben. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer ansprechenden Größe und einer praktischen Raumaufteilung. Wir laden Sie herzlich ein, diese Wohnung persönlich zu besichtigen und sich selbst von ihren Qualitäten zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von diesem Objekt begeistern.

??????? ???????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

???????????????? ???? ??????????

- zwei Bäder
- zwei Terrassen
- eine Garage schon inklusive
- ein Außenstellplatz schon inklusive
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Kellerraum
- neue Gasetagenheizungen

??????? ????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

??? ??? ??? ????????????

Sie wohnen in bevorzugter Wohnlage von Dortmund Aplerbeck, inmitten einer gleichermaßen ruhigen, wie familienfreundlichen Wohngegend. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Gartencenter, Baumarkt) erreichen Sie mit dem Pkw in ca. 5 Minuten (ca. 1,2 km). Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Über die naheliegenden Bundesstraßen (B1 bzw. B236), die Sie nach nur ca. 4 bzw. ca. 9 Minuten Fahrt bereits erreicht haben, verfügen Sie über eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz A1 und A44.

??????? ????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 23034100 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Deniz Secer

Feldbank 1 ??????????????
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com