

Dortmund – Aplerbeck

Zweifamilienhaus mit Traumgrundstück

???????? ?????: 24034008



???? ?????: 549.000 EUR • ?????: ca. 223 m² • ?????: 8 • ????? ??: 970 m²

??????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

???????? ??????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034008
????????????	ca. 223 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	8
?????????????? ??? ??????????	3
???????????	4
????? ??????????????	1904
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ???????	549.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2001
????????? ??????????????	???????
????????????????????????	ca. 137 m²
??????	
???????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	166.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.02.2034	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	F

??????? ???????? : 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ??: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ???????



???????? ??: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ???????



???????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



??????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus auf einem herrlichen Grundstück von ca. 970m² in attraktiver Lage von Dortmund-Aplerbeck. Das Objekt überzeugt mit einer soliden Ausstattungsqualität und teilt sich in die Maisonette-Eigentümerwohnung im Erd- und Obergeschoss, sowie eine aktuell vermietete Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss auf. Zwei Hauseingänge sorgen für viel Privatsphäre. Die Eigentümerwohnung, 2001 umfassend saniert, eignet sich ideal für Paare oder Familien mit einem Kind. Highlight ist neben dem großen Wohnraum sicherlich die helle Wohnküche mit Zugang zu dem tollen Garten. Ein Zimmer, welches sich ideal als Ankleide- oder Arbeitszimmer anbietet, ist dem Schlafzimmer vorgelagert. Ein weiteres Schlafzimmer mit großer Terrasse befindet sich im Obergeschoss. Einseitig komplett verglast genießt man hier den Blick ins Grüne. Insgesamt zwei Badezimmer, sowie ein separates Gäste-WC lassen keine Wünsche offen. Der Keller bietet viel Stauraum, sowie einen Partykeller/ Hobbyraum. Die vermietete Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss bietet insgesamt vier Zimmer, einen Abstellraum, sowie zwei Tageslichtbadezimmer. Der Garten ist nahezu uneinsehbar und hat die perfekte Sonnenausrichtung. Dank eines Gartenhäuschens und der Garage gibt es ausreichend Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder.

??????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

- zwei Wohneinheiten
- EG- Eigentümerwohnung bezugsfrei
- Rollläden
- Garage
- traumhaftes Grundstück

??????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gut angebundener Lage von Dortmund-Aplerbeck. Supermärkte, Ärzte, Banken, Schulen und diverser Einzelhandel befinden sich in der näheren Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind sofort zu erreichen. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung an die B1 und die B236.

??????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 166.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ?????????: 24034008 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

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

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com