Dortmund, Aplerbecker Mark

TOP saniertes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

??????? ????????: 24034009

www.von-poll.com

???? ??????: 849.000 EUR • ?????????: ca. 252 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 599 m²

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

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

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ??? ?????

??????? ????????	24034009
?????????	ca. 252 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	12
????????? ??? ????????	8
????????	5
???? ??????????	1971
????? ??????????	5 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	849.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 236 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	21.09.2026
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	84.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ???????

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ???????

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ???????

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ???????

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ???????

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ???????

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

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

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein umfassend und hochwertig saniertes Zweifamilienhaus in bester Lage von Dortmund-Aplerbeck, welches aus der Eigentümerwohnung im Erdgeschoss, sowie einer ansprechenden (gut vermieteten) Wohnung im Obergeschoss besteht. Im Souterrain befindet sich zudem ein kleines Appartement, welches sich ideal als Homeoffice anbietet. Die bezugsfertige Erdgeschosswohnung mit ca. 117m² eignet sich durch den ansprechenden Grundriss gleichermaßen für Singles, Paare oder die kleine Familie. Ein geräumiger Wohnraum und drei Schlafräume bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Auch die geräumige Wohnküche lässt keine Wünsche offen. Zwei moderne Badezimmer komplettieren die Wohnung. Die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 101m² Wohnfläche bietet annähernd den gleichen Grundriss wie die Erdgeschosswohnung. Weiterhin verfügt diese Wohnung über einen schönen zum Garten gerichteten Balkon. Ein Dachboden kann hier als Abstellfläche gut genutzt werden. Weitere Kellerräume befinden sich im Untergeschoss des Hauses. In dem pflegeleichten Garten kann man hervorragend die Sonne genießen. Drei Garagen und mehrere Außenstellplätze gehören ebenfalls zur Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

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

- neue und moderne Viessmann Gaszentralheizung mit Solarthermie
- Gegensprechanlage mit Video
- drei Garagen
- mehrere Außenstellplätze
- hochwertige Dämmung mit Steinwolle (Außenfassade)
- teilweise Fußbodenheizung mit Kupferrohren
- moderne Hauseingangstür
- hochwertige Wohnungstüren
- EG Einheit ca. 117m² Wfl. + Terrasse und Garten
- OG Einheit ca. 101m² Wfl. + Balkon und Abstellraum

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

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

Aplerbeck ist ein beliebter Stadtteil in Dortmund, der sich vor Allem durch seine gute Infrastruktur auszeichnet. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut und das Autobahnnetz ist über die nahe gelegene B236 in wenige Fahrminuten erreichbar. Der Ortskern von Aplerbeck bietet Ihnen ein umfangreiches Angebot an Einzelhandelsgeschäften. Bedingt durch die ruhige Lage ist dieses Objekt sehr familienfreundlich. In unmittelbarer Nähe (fußläufig) liegen Kindergärten, Schulen, ein Hallenbad und diverse Geschäfte für den täglichen Einkauf.

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 84.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ????????: 24034009 - 44287 Dortmund, Aplerbecker Mark

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

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

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com