

Dortmund – Aplerbeck

Modernes Vierfamilienhaus in attraktiver Lage (Selbstnutzung möglich)

????????? ??????????: 24034042



www.von-poll.com

???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 420 m² • ?????????: 16 • ?????? ????: 794 m²

??????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034042	????? ???????	1.250.000 EUR
????????????	ca. 420 m²	?????	
????? ???????	?????????????? ?????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	16		
?????????????? ??? ??????????	6	????????? ??????????????	?????????
??????????	5	?????????????????????? ??????	ca. 100 m²
????? ?????????????	1959	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 3 x ???????		

???????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

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

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

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

BEDARF

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

GAS

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

83.50 kWh/m²a

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

24.05.2032

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

C

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

??????

??????? ???????? : 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ???????? : 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ???????? : 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ???????? : 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ??: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ???????



??????? ???????? : 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????

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

??????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Das attraktive Vierfamilienhaus befindet sich in beliebter Lage von Dortmund-Aplerbeck Süd und bietet sich sowohl zur Selbstnutzung, als auch als Kapitalanlage an. 2013 wurde das Haus um einen Anbau erweitert und in den Jahren 2009 bis 2021 umfassend saniert. Durch die zusätzlichen Mieteinnahmen bietet diese Immobilie für die Eigentümerfamilie einen guten steuerlichen Vorteil. Durch die energetische Sanierung hat man zusätzlich noch eine enorme Energieeinsparung. Das Herzstück der Immobilie bildet die ca. 150 m² große Maisonettewohnung (Erdgeschoss und Obergeschoss), welche sich durch laufende Modernisierungen in Bestzustand befindet. Die Wohnung bietet im Erdgeschoss das helle Wohnzimmer, den Essbereich mit offener Küche und Zugang zu dem eigenen Garten mit überdachter Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich drei attraktive Räume. Hervorzuheben ist hier der "Elternbereich" mit abgeteiltem Ankleidezimmer und großem modernem Badezimmer. Im Elternschlafzimmer befindet sich noch auf der oberen Etage ein kleines Büro und ein Abstellraum. Ein weiteres modernes Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Die Wohnung wird nach Absprache bezugsfrei. Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 60m² und eigener Terrasse. Diese Wohnung wird ebenfalls nach Übergabe frei übergeben. Zwei weitere Wohnungen (ca. 115m² und ca. 104m²) sind gut vermietet. Die eine Wohnung mit großer Dachterrasse befindet sich in der linken Hälfte des Obergeschosses, die andere Wohnung mit eigenem Eingang im Erdgeschoss und Souterrain des Anbaus. Im Kellergeschoss der Immobilie befinden sich diverse Räume wie z.B. Waschkeller, Partyraum, WC, Heizungskeller. Dieser Kellerbereich ist durch den Eigentümer damals ausgeschachtet worden, um eine ordentliche Deckenhöhe zu erreichen. Ein weiterer Kellerbereich hat noch die ursprüngliche Deckenhöhe. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

- drei Garagen
 - drei Außenstellplätze
 - neuer Anbau 2013
 - Sanierungen 2009 - 2021
- u.A. Elektrik, Leitungen, Badezimmer, Fenster, elektrische Rollläden, Wärmedämmung des Hauses, Pflasterung der Außenanlagen
- 2016 neue Heizungsanlage (moderne Brennwerttechnik)
 - 2020 neue Dacheindeckung
 - 2020 Installation Smart Home Eigentümerwohnung
 - 2020 Fassadenanstrich
 - 2021 Sanierung Kellergeschoss
 - KG mit Partykeller, WC, Waschraum
 - teilweise RC2 Sicherheitsverglasung
 - TV Empfang durch gemeinsam genutzte SAT-Anlage
 - vollautomatische Hausbeleuchtung mit LED Technik zur Nachtzeit

??????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Diese Immobilie befindet sich in grüner Lage von Dortmund-Aplerbeck in mitten von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in gehobenem Wohnumfeld. Supermärkte, Ärzte, Banken und diverser Einzelhandel befinden sich in der direkter Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind sofort zu erreichen. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung an die B1 und die B236.

??????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 83.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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 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.

??????? ?????????: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

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

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com