

Dortmund – Aplerbecker Mark

Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in ruhiger Top-Lage von Dortmund

????????? ??????????: 24034051



www.von-poll.com

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ?????????: 6.5 • ??????? ???? : 974 m²

??????? ???????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

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

??????? ?????????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

?? ??? ??????

??????? ????????	24034051
??????????	ca. 160 m²
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
????????	6.5
???????????? ???	4
????????	
????????	2
???? ????????????	1979
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ???????	599.000 EUR
?????	?????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2018
???????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 80 m²
??????	????????, ??????, ?????

??????? ???????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	ELEKTRO	???????	134.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.09.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????????????	????????????? ????????????????? ?????????????	E

??????? ???????? : 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

?? ????????



??????? ???????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

?? ????????



??????? ???????? : 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

?? ????????



??????? ???????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

?? ????????



??????? ???????? : 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

?? ????????



???????? ?????????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

?? ?????????



??????? ?????????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

?? ????????



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

??????? ???????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

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

Das 1979 erbaute Flachdach-Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 974 m². Die Hanglage von ca. 15 % ermöglicht dieses architektonisch reizvolle Gebäude mit versetzten Ebenen. Es verfügt über ca. 160 m² Wohnfläche sowie viel zusätzliche Nutzfläche. Das Hauptgebäude verfügt über zwei Etagen: Der Eingangsbereich mit Windfang befindet sich im oberen Stockwerk, über den großzügigen Flur mit Galerie sind vier Schlafräume, einer davon mit eigenem Waschbecken und ein Wannenbad erreichbar. Das darunter gelegene Gartengeschoß besteht aus einem großen Wohnzimmer mit Panoramafenster, einem Esszimmer mit Zugang zum großzügigen Wintergarten mit Blick in den schönen Garten und der Küche. Ein weiteres Badezimmer mit ebenerdiger Dusche runden das Ensemble ab. Im hinteren Bereich befinden sich ein Technikraum, eine Waschküche sowie ein Vorratsraum. Der Garten mit altem Baum- und Buschbestand ist gärtnerisch attraktiv angelegt. Drei Terrassen, eine nach Süden, eine nach Norden und eine von drei Gebäudeteilen geschützte, bieten für alle Ansprüche viele Möglichkeiten, sich im Freien aufzuhalten. Zum Haus gehört eine großzügige Doppelgarage mit zwei zusätzlichen Einstellplätzen davor und einem großen Hobbyraum mit Strom- und Wasseranschluss darunter, der ebenerdig von der inneren Terrasse erreichbar ist.

??????? ???????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

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

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr, eine optische und energetische Sanierung sind empfohlen. Ein Kachelofen im Wohnzimmer und eine elektrische Fußbodenheizung spenden eine angenehme Wärme.

Blickfänge sind der repräsentative Eingangsbereich und die freitragende Marmortreppe. Zwei größere Kriechkeller bieten Stauraum und ermöglichen moderne technische Einbauten. Durch verschiedene Umbauten lassen sich auch exklusive individuelle Wünsche erfüllen.

??????? ???????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

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

In der oberen Aplerbecker Mark, hoch über der Stadt Dortmund, liegt dieses besondere, freistehende Einfamilienhaus am Ende einer ruhigen Sackgasse. Hier hat man eine grandiose Aussicht, die über Dortmund und bei entsprechender Wetterlage bis zum Cappenberger Schloss und zu den Baumbergen bei Münster reicht. Die Immobilie ist eingebettet in eine Wohnsiedlung, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen Gärten. Man erreicht zu Fuß in wenigen Minuten den schönen Schwerte Wald mit hohem Freizeitwert: Freischütz mit Restauration, Spielplatz, Kletterwald, Rad-, Reit- und Wanderwege. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Die nahe gelegene Bushaltestelle ist ein idealer Einstieg ins ÖPNV-Netz sowohl nach Schwerte wie auch nach Dortmund. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten die Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Krankenhäuser in Berghofen, Aplerbeck und Schwerte. Für entferntere Ziele ist man schnell auf der sehr gut ausgebauten B 236, der Autobahn A1, am Aplerbecker Bahnhof und am Dortmunder Flughafen. Nahe gelegen sind auch der Hörder Phönix-See, der Dortmunder Zoo, die Dortmunder City mit ihrem Hauptbahnhof, das Fußballstadion, die schönen Ruhr-Auen sowie das nahe gelegene Sauerland.

??????? ???????: 24034051 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 134.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ?????????: 24034051 - 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