

Dortmund – Aplerbeck

# Klassisches 2FH für Profis Dortmund-Aplerbeck

????????? ??????????: 25034081



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 175 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 765 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

???????? ??????????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	25034081	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 175 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	3		
????????????		????? ???????????????	2024
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1960	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????????? ???????	ca. 74 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	206.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????	
??????????????	07.10.2035	????????????	G
??????????????????		???????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	????????????	
		????? ??????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ????????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ????????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ????????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????

# Capital

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

## Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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](http://www.von-poll.com)



??????? ????????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Bei diesem 2-Familienhaus in beliebter Lage von Dortmund-Aplerbeck handelt es sich um den 'Klassiker' seiner Zeit:

Massiv gebaut, als Doppelhaushälfte, mit Vollkeller, großem (Nutz-) Garten und Balkon, sowie seitlicher Garage.

Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über 3 Zimmer auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist sehr schön hell und die Wohn- und Essbereiche sind zum Südgarten mit Terrasse ausgerichtet.

Das Obergeschoss bietet einen identischen Grundriss, ergänzt durch zwei zusätzliche Räume im Spitzboden: Einer offenen kleinen Galerie mit Gäste-WC und einem separaten Schlafzimmer.

Die EG-Wohnung ist seit 2018 vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt 760,- Euro.

Die Mieter der OG-Wohnung ziehen Ende März 2026 aus. Die Netto-Miete beträgt 870,- Euro.

Die Jahres-Nettomiete beträgt somit aktuell 19.560 Euro.

Dieses Haus spricht sowohl den Selbstnutzer als auch den auf Sicherheit bedachten Kapitalanleger an.

Überzeugen Sie sich von diesem klassischen Angebot und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

??????? ???????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Die Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 wurde von der heutigen Eigentümerin kontinuierlich renoviert und modernisiert. Beide Wohnungen sind gepflegt und präsentieren sich zeitgemäß.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

2024 Balkonsanierung mit neuem Bodenbelag

2023 Erneuerung der Kellerfenster

2022 Neues Garagentor, elektrisch bedienbar

2020 Fenster auf der Nordseite ausgetauscht

2019 Einbau eines neuen Dachflächenfensters im Spitzboden

2018 Kernsanierung der EG-Wohnung: Erneuerung der Elektrik, Fußböden, Türen und Zargen, Bad, Wasserleitungen (Zu- und Abwasser), Fliesenspiegel in der Küche

2019 Erneuerung des Badezimmers im OG

2018 Elektrik erneuert und Zählerschrank in das KG verlegt

2013 Neuer Öl-Brenner

2006 Neuer Niedertemperatur Heiz-Kessel, Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizung

Rollladen nur im EG, elektrisch bedienbar

EG-Fußböden aus grau-melierten Fliesen, im Schlafzimmer liegt Teppichboden

OG-Fußböden aus hellem Buche-Laminat

1991 Einbau komplett neuer Holzfenster

Das Dach stammt aus dem Ursprungsbaujahr

???????? ??????????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Der Stadtteil Dortmund-Aplerbeck erfreut sich konstanter Beliebtheit: Unaufgeregt, in einem gewachsenen Umfeld, mit einem wirklich sehr guten öffentlichen Verkehrsangebot ausgestattet und mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, sorgt die Lage für einen entspannten Alltag.

Kindergärten und sämtliche Schulformen sind in wenigen Minuten erreichbar; genauso wie der Ruhrschnellweg (B1) oder der Autobahnanschluss 'Schwerte' zur A1.

??????? ???????: 25034081 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 206.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

