

Dortmund – Aplerbeck

# Platz für 3 Generationen im beliebten Aplerbeck

Objektnummer: 24034057



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

KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 585 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034057
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	311.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Die Immobilie



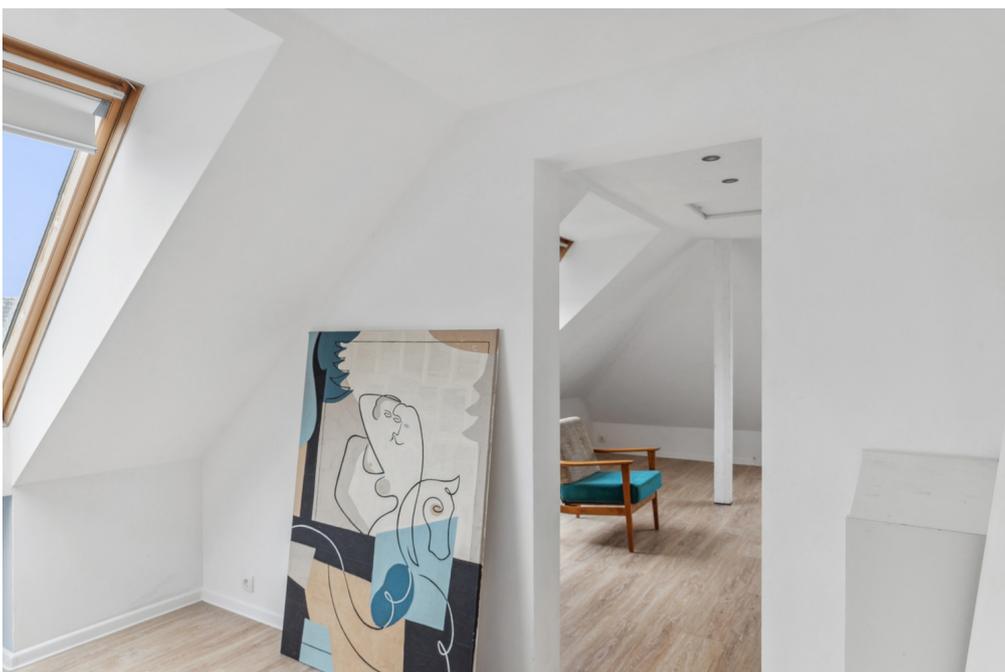
Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Ein erster Eindruck

Hier können zwei Generationen perfekt unter einem Dach leben: Entspannt und in lässiger Manier. Das Raumangebot ist umwerfend und lässt viel Platz für eigene Bedürfnisse der jeweiligen Familienmitglieder: Sie müssen sich nur einigen, wer im Erdgeschoss einzieht und wer das Ober- und Dachgeschoss erhält. Die Gesamt-Wohnfläche mit ca. 225 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss: Ca. 109 m<sup>2</sup>, Obergeschoss: Ca. 85 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss: Ca. 31 m<sup>2</sup>. Auf der Erdgeschossebene stehen drei Schlafzimmer mit einem geschmackvollen, modernen Bad mit bodengleicher großer Dusche, sowie dem absoluten Lieblingsplatz zur Verfügung: Einem Wintergarten mit offener Küche und offener Verbindung zum loungigen Wohnzimmer. Im Obergeschoss stehen 3-4 Zimmer und ein sehr großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche bereit. Die heutige Atelier-Küche kann weiter bekocht werden. Das zusätzliche Highlight dieser besonderen Immobilie ist ganz sicher das ausgebaute Dachgeschoss: Der optische Eindruck ist wunderbar atmosphärisch - hell und einnehmend. Prima für weitere Schlaf- oder Arbeitsbereiche - als Ergänzung zur Obergeschosswohnung. Eine Pantryküche, das kleine Wannenbad unter der Walmdachschräge, plus einem abgeteiltem Schlafzimmer lassen Raum für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage mit baulich angeschlossenen 'Bürozimmer' seitlich am Haus und der pflegeleichte Garten mit Grillecke, offerieren zudem einen komfortablen Alltag, in dem sämtliche Familienmitglieder ihren grünen Lieblingsplatz finden. Lassen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie inspirieren. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Ausstattung und Details

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Nutzung als 2-Familienhaus liegt vor.

- Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung von Viessmann im Jahr 1997 einschließlich Warmwasseraufbereitung
- Einbau neuer Alu-Fenster in 2015
- Rollläden mit Gurtwickler
- Dacheindeckung erneuert in 2005
- Fassade wurde in 2005 gedämmt (6 cm) und gestrichen
- Elektrik erneuert in 2015
- Wasserrohre und Stromleitungen wurden 2015 erneuert
- Folgende Oberböden wurden verlegt: Im Erdgeschoss Eichenparkett, im Wintergarten eine Granitfliese, im Obergeschoss Laminat und im Flurbereich sowie Dachgeschoss liegt ein Vinylboden.
- Die Decken im Erd- und Obergeschoss wurden 2015 komplett erneuert und im EG zusätzlich mit Glasfaserwolle gedämmt.
- Im Jahr 2015 wurden die Badezimmer im Erd- und Obergeschoss erneuert: Das Erdgeschoss wurde als Duschbad mit bodengleicher moderner Dusche mit Handtuchheizkörper konzipiert und das Obergeschoss-Bad wurde als großzügiges Wannen-Duschbad eingerichtet. Das kleine Wannen-Bad im Dachgeschoss wurde 2022 neu angelegt. Alle drei sind Tageslichtbäder.
- Im Jahr 2022 wurde der Wintergarten mit einem neuen, gedämmten Massivdach ausgestattet. Die bodentiefen Fensterelemente führen auf die umliegende Terrasse. Es stehen zwei Terrassentüren zur Verfügung; eine als Schiebetür.
- Einbau einer neuen Hauseingangstür erfolgte im Jahr 2023
- Eingangsdiele wurde ebenfalls in 2023 modernisiert
- Gartenhaus
- Seitliche 6 m- Garage mit dahinterliegendem Anbau, bestehend aus 2 Räumen, ca. 25 m<sup>2</sup> Fläche; wurden als Büro genutzt, müssen jedoch saniert werden.
- Kellerausstertreppe
- Stellplatz vor der Garage

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Alles zum Standort

Der östliche Stadtteil Dortmund-Aplerbeck wird für ruhiges Wohnen geschätzt und ist darüber hinaus perfekt an den ÖPNV angebunden. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken, Restaurants und ein abwechslungsreiches, kulturelles Angebot finden Sie im nahe gelegenen Ortskern von Aplerbeck. Kindergärten, Grundschule und ein Gymnasium liegen ebenfalls im nahen Aplerbeck, an der Schweizer Allee. Die Verkehrsanbindung an die Autobahnen A1, A40, A45 und B236 sind hervorragend, genauso wie die öffentliche Verkehrsanbindung in die Stadtzentren von Dortmund und Schwerte.

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 311.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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