

Dortmund – Aplerbeck

Kreatives Wohnen in ruhiger Lage von Aplerbeck

????????? ??????????: 24034057



www.von-poll.com

???? ??????: 720.000 EUR • ??????????: ca. 225 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 585 m²

??????? ????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

???????? ??????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034057	????? ???????	720.000 EUR
????????????	ca. 225 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	8	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
?????????????? ???	6	????????????	MwSt.) des
????????????		????????????????	beurkundeten
????????????	3	????????????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1935	??????	
?????? ?????????????	1 x ?????????????	????????	ca. 85 m ²
	?????? ?????????????,	????????	?????????, WC
	1 x ???????		????????????, ??????

???????? ??????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	311.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



??????? ????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ??????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



??????? ????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ??????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



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

??????? ????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Ein Haus zum Verlieben - für kreative Freigeister. Bei diesem großzügigen Ein- bis Zweifamilienhaus in schöner, ruhiger Lage von Aplerbeck können Sie leben und arbeiten, mit oder ohne Großfamilie. Ganz wie Sie mögen. Das Raumangebot ist umwerfend und lässt viel Platz für eigene Bedürfnisse. Sie können auf der Erdgeschosebene bereits drei Schlafzimmer nutzen und das geschmackvolle, moderne Bad mit bodengleicher großer Dusche sowie dem absoluten Lieblingsplatz: Der Wintergarten mit offener Küche und offener Verbindung zum loungigen Wohnzimmer. In der oberen Etage stehen 4 Zimmer und ein großzügiges zweites Badezimmer mit Wanne und Dusche bereit. Ein kleiner Flur verbindet die Räume und ermöglicht somit auch ein separates Wohnen auf dieser Etage. Eine Atelier-Küche ist vorhanden und kann weiter bekocht werden. Ein weiteres Highlight dieser besonderen Immobilie ist ganz sicher das ausgebaute Dachgeschoss: Der optische Eindruck ist wunderbar atmosphärisch - hell und einnehmend. Der Vorbesitzer hatte diesen Bereich zeitweise sogar vermietet: Also auch hier können Sie Gäste einquartieren. Eine Pantryküche, das kleine Wannenbad unter der Walmdachschräge, plus abgeteiltem Schlafzimmer und dem weiter oben beschriebenen Dachbodenatelier garantiert entspannte Stimmung. Eine Garage plus hinterem Arbeitszimmer seitlich am Haus und ein pflegeleichter Garten mit Grillecke, offerieren zudem einen komfortablen Alltag. Lassen Sie sich vom Spirit dieser Immobilien anstecken. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Es liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Nutzung als 2-Familienhaus vor.

Die Gesamt-Wohnfläche mit ca. 225 m² teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 109 m²

Obergeschoss: ca. 85 m²

Dachgeschoss: ca. 31 m²

- Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung von Viessmann im Jahr 1997 einschließlich Warmwasseraufbereitung
- Einbau neuer Alu-Fenster in 2015
- Rollläden mit Gurtwickler
- Dacheindeckung erneuert in 2015
- Fassade wurde in 2005 gedämmt (6 cm) und gestrichen
- Elektrik erneuert in 2015
- Eichenparkett im Erdgeschoss und Dachgeschoss, Laminat im Obergeschoss
- Granitfliesen im Wintergarten
- Leitungssystem für Wasser und Strom wurde im DG 2015 erneuert
- Im Jahr 2015 wurden die Badezimmer im Erd- und Obergeschoss neu angelegt. Unten als Duschbad mit bodengleicher moderner Dusche, oben als großzügiges Wannenduschbad. Das kleine Wannens-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 Fenster Elemente 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 m² Fläche; wurden als Büro genutzt, müssen jedoch saniert werden.
- Kelleraussentreppe
- Stellplatz vor der Garage

???????? ????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

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.

??????? ????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 311.50 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24034057 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

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

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com