

Dortmund – Aplerbeck

# Helle Traumwohnung mit großem Balkon und Garage

????????? ??????????: 24034102



???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 99 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

???????? ??????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??? ??????

????????? ??????????	24034102	????? ???????	315.000 EUR
?????????????	ca. 99 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	2000	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????	????????????????????? ???????	ca. 5 m <sup>2</sup>
		?????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	153.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.06.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



??????? ???????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ???????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ??????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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





???????? ?????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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



???????? ????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



??????? ????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Angeboten wird eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung, die sich im Obergeschoss eines im Jahr 2000 erbauten Mehrfamilienhaus in Dortmund-Aplerbeck befindet. Die Wohnung bietet durch ihren großzügigen Grundriss und die zeitgemäßen Ausstattungsmerkmale nicht nur Komfort, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten, die das Wohnen besonders angenehm gestalten. Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch seine offene Raumgestaltung besticht. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich der großzügige Südbalkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Durch die Südausrichtung können Sie hier viele Sonnenstunden und den Blick in die Umgebung genießen. Die maßgefertigte Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet sowohl funktionale als auch ästhetische Vorteile. Das klassisch gestaltete Tageslichtbadezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz für Ihr Fahrzeug. Die zentrale Lage der Wohnung bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf einen zeitgemäßen Wohnstil und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Sie bietet eine komfortable Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischer Funktionalität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

??????? ????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- abschließbare Fenstergriffe
- hochwertige, maßgefertigte Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Garage
- Kellerraum
- harmonische Eigentümergemeinschaft

??????? ????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gut angebundener Lage von Dortmund-Aplerbeck. Supermärkte, Ärzte, Banken, Schulen und diverser Einzelhandel befinden sich in der näheren Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind sofort zu erreichen. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung an die B1 und die B236.

??????? ????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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 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.



???????? ??????????: 24034102 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

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

Deniz Secer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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