

Dortmund – Aplerbeck

# tolles Einfamilienhaus mit herrlichem Grundstück

???????? ??????????: 25034051



???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 187 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 908 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

???????? ??????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????? | 25034051            |
| ????????????        | ca. 187 m²          |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |
| ????????            | 5.5                 |
| ???????????? ???    | 3                   |
| ?????????           |                     |
| ????????            | 2                   |
| ???? ?????????????  | 1953                |
| ????? ????????????? | 2 x ??????          |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 580.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ????????????<br>????????????????                                                      |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????           | 2025                                                                                  |
| ????????<br>?????????????      | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 100 m²                                                                            |
| ??????                         | ????????, WC<br>????????????, ?????,<br>?????                                         |

???????? ??????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 251.66 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.02.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1953           |

??????? ???????? : 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ???????? : 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ???????? : 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



??????? ???????? : 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



???????? ?????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ???????



???????? ??: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ???????



??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## ??? ?????? ???????????

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Dortmund-Aplerbeck präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954, das 1985 durch einen Anbau erweitert wurde. Das Haus vereint zeitlose Substanz mit modernen Elementen und bietet Raum für die persönliche Verwirklichung.

Im Jahr 2024 wurde die Immobilie umfassend durch die Eigentümer saniert: Die Elektrik, Fenster, Türen sowie elektrische Rollläden wurden vollständig erneuert. Ein moderner Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Stunden und rundet das stimmige Wohnambiente ab. Die Sanierung wurde weitestgehend abgeschlossen – die Fußböden sowie die Heizungsanlage bedürfen noch einer Modernisierung, was Käufern die Möglichkeit gibt, eigene Akzente zu setzen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche – ideal für Familienleben oder gesellige Abende. Zudem steht ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung, das sich auch als Gästezimmer nutzen lässt. Zudem gibt es ein luxuriös modernisiertes Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein ebenfalls 2024 hochwertig saniertes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Duschabtrennung. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut und kann ohne größeren Aufwand als zusätzliches Zimmer, Atelier oder Rückzugsort genutzt werden.

Die Immobilie ist unterkellert und bietet reichlich Stauraum, sowie Platz für Hobbys oder Hauswirtschaft. Zudem befindet sich ein weiteres Badezimmer im Keller.

Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz zur Entfaltung – sei es im Garten, auf der Terrasse oder durch weitere gestalterische Maßnahmen.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen mit eigenem Gestaltungsspielraum kombinieren möchten.

??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Highlights im Überblick:

Ruhige und beliebte Lage in Dortmund-Aplerbeck

Baujahr 1954, Anbau 1985

Umfangreiche Sanierung 2024: Elektrik, Fenster, Türen, Rollläden, Badezimmer, Gäste-WC

Kaminofen im Wohnzimmer

Großzügiges Wohnkonzept mit offener Küche

Zwei Schlafzimmer und Tageslichtbad im Obergeschoss + Dachgeschoss

Fußböden und Heizung noch zu modernisieren – individuelle Gestaltung möglich

??????? ?????????: 25034051 - 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.

??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

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 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.

??????? ?????????: 25034051 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

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

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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