Dortmund – Aplerbeck

großzügige Doppelhaushälfte im beliebten Aplerbeck

Objektnummer: 26034093



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 226 m²

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26034093
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

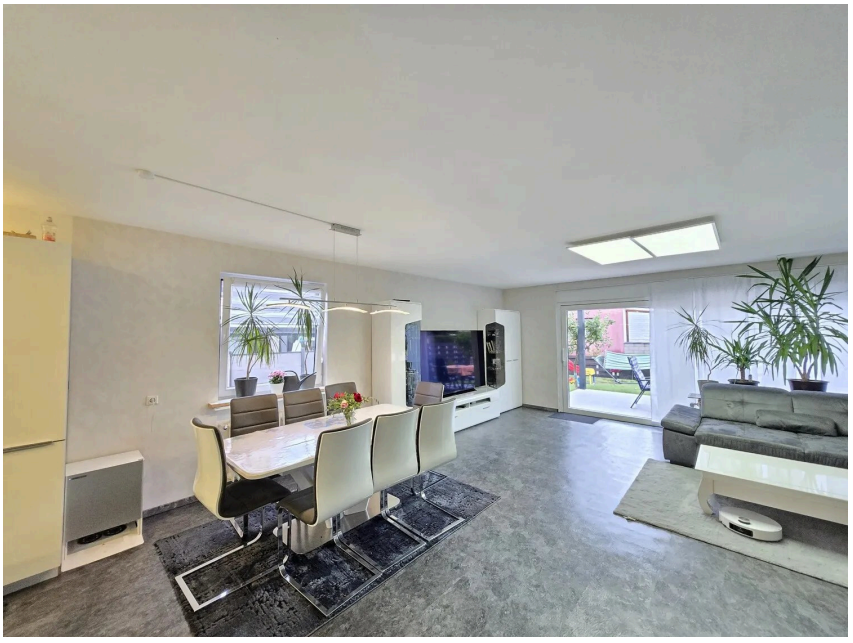
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	112.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

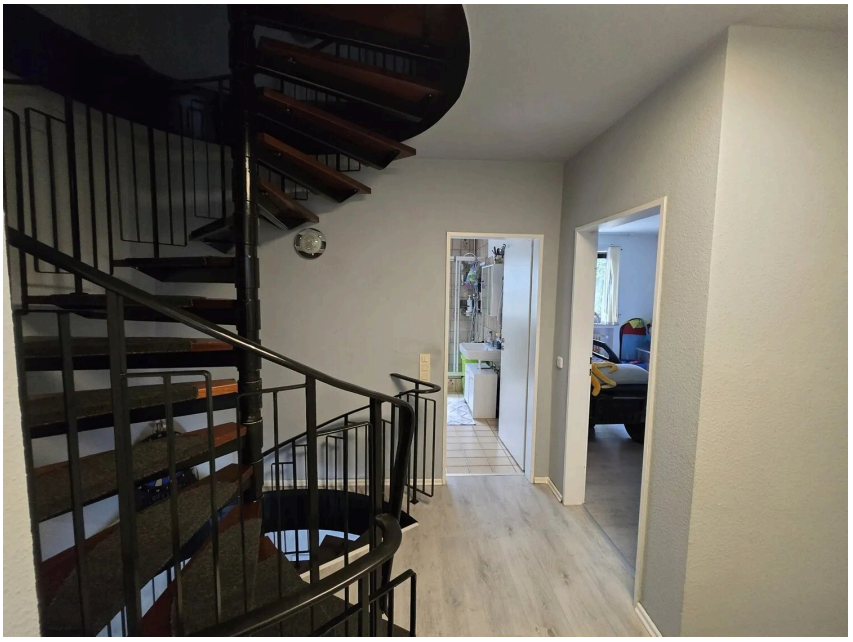
Die Immobilie





Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

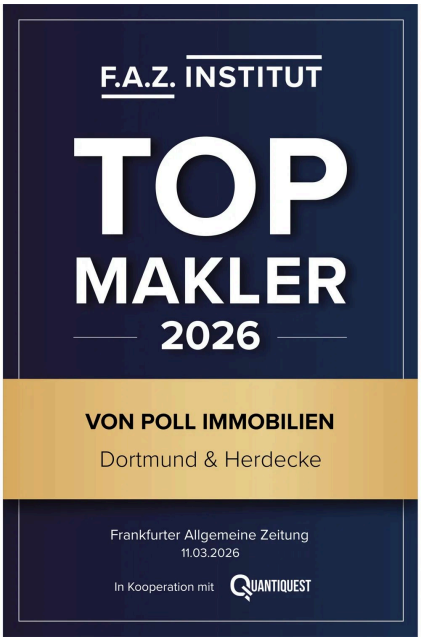
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

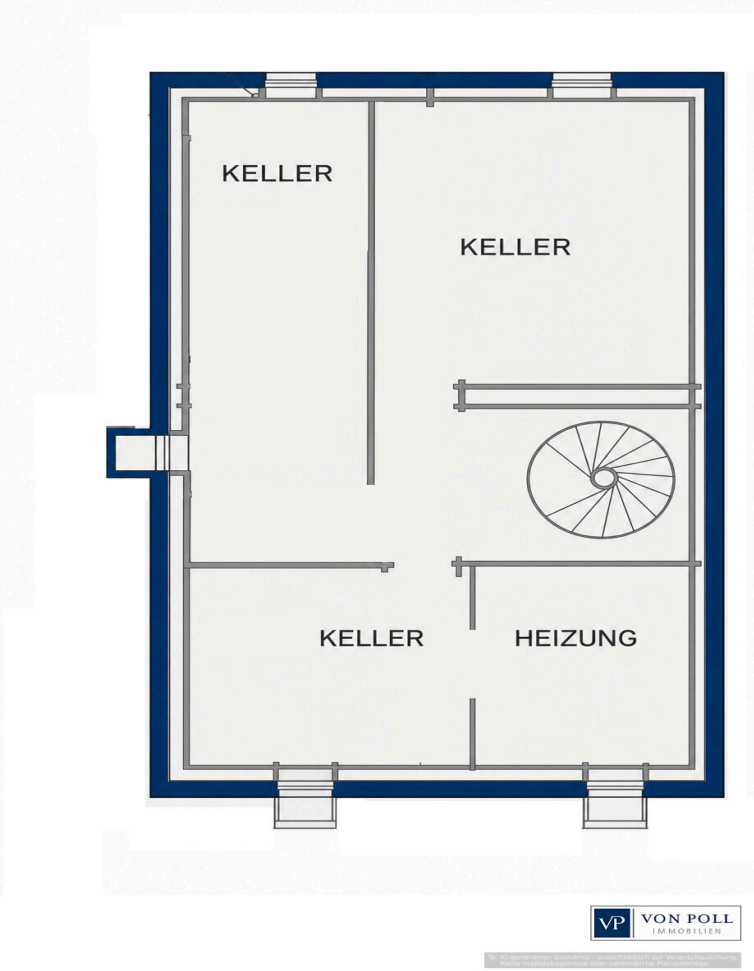
Die Immobilie





Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus den späten 1970er-Jahren verbindet den Charme eines etablierten Wohnhauses mit zahlreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre. Durch die laufenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie heute in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand und bietet zugleich noch Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.
Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Erdgeschoss: Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft einen modernen, kommunikativen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den pflegeleicht angelegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder das Familienleben.
Das Erdgeschoss wird durch ein Gäste-WC ergänzt. Die Fenster auf dieser Etage wurden im Jahr 2020 erneuert. Ebenfalls 2020 wurde eine neue Küche eingebaut. Eine moderne Terrassentür wurde 2023 ergänzt.
Im Obergeschoss stehen Ihnen mehrere gut geschnittene Räume zur Verfügung. Das großzügige Badezimmer mit Fenster stammt noch aus dem Baujahr und bietet zugleich die Möglichkeit, bei Bedarf nach eigenen Vorstellungen modernisiert zu werden. Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und wird durch ein weiteres Schlafzimmer ergänzt.
Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Badezimmer, das sich derzeit im Rohbau befindet. Hier besteht die Möglichkeit, ein modernes Kinderbad oder ein zusätzliches vollwertiges Badezimmer ganz nach den eigenen Vorstellungen zu realisieren. Ein praktischer Abstellraum rundet das Raumangebot des Obergeschosses ab.
Zusätzlichen Wohn- bzw. Nutzraum bietet das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen – beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsbereich.
Das Haus ist vollständig unterkellert. Die Kellerräume befinden sich in einem guten Zustand und bieten zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Auch der Außenbereich überzeugt: Die Terrasse verfügt über eine hochwertige Glasüberdachung und kann dadurch auch bei wechselhaftem Wetter genutzt werden. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet einen angenehmen privaten Außenbereich. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und sorgt für komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum.

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ausstattung und Details

Umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen insbesondere ab ca. 2020
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
Moderne Küche aus 2020 (Übernahme nach Absprache)
Erneuerte Fenster im Erdgeschoss aus 2020
Neue Terrassentür aus 2023
Terrasse mit Glasüberdachung
Pflegeleichter Garten
Gäste-WC im Erdgeschoss
Schlafzimmer mit Balkon
Weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss
Großzügiges Badezimmer mit Fenster
Zusätzliches Badezimmer im Rohbau – individuell gestaltbar
Ausgebautes Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern
Praktischer Abstellraum
Vollunterkellert
Garage

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im südöstlichen Dortmunder Stadtgebiet in attraktiver Lage von Aplerbeck. Der Stadtbezirk Aplerbeck zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Grün- und Naherholungsbereiche aus.
Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem im Ortskern von Aplerbeck erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem eine Grundschule und ein Kindergarten.
Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Über Aplerbeck besteht zudem Anschluss an die Stadtbahnlinie U47 mit direkter Verbindung in Richtung Dortmunder Innenstadt.
Für Berufspendler ist die Lage ebenfalls interessant: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht eine gute Anbindung an die B1/A40 sowie das überregionale Straßennetz. Auch der Flughafen Dortmund ist aus dem südöstlichen Dortmunder Stadtgebiet gut erreichbar.
Neben der guten Erreichbarkeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die weitläufigen Grün- und Waldstrukturen im Dortmunder Südosten sowie die Freiräume rund um Sölde und Sölderholz laden zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Freien ein.
Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und naturnahen Erholungsmöglichkeiten – eine attraktive Wohnlage für Familien, Paare und alle, die die Vorzüge des Dortmunder Südostens zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Sonstige Angaben

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: 26034093 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com