

Dortmund – Aplerbecker Mark

# Luxus Doppelhaushälfte in TOP Zustand!

Objektnummer: 24034049



KAUFPREIS: 775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 417 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

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

Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034049
Wohnfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	775.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## 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: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Ein erster Eindruck

Modern + luxuriös:

Die angebotene Doppelhaushälfte in der beliebten Aplerbecker Mark wurde erst um 2021 vollständig saniert und befindet sich daher in Bestzustand.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch den großzügigen Grundriss. Hier wurde viel Wert aufs Detail gelegt.

Im Erdgeschoss bildet das große Wohnzimmer mit offener Küche das Herzstück des Hauses. Die exklusive Einbauküche mit Gaggenau Geräten fügt sich perfekt ein.

Ein angrenzender Bereich mit zwei Schlafräumen und luxuriösem Bad bietet verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Ein separates Gäste-WC im geräumigen Eingangsbereich ist ebenfalls vorhanden.

Das Obergeschoss bietet einen Masterbedroom mit eigenem Ankleidezimmer, sowie ein großes Kinderzimmer. Highlight ist das exklusive Badezimmer. Mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Sauna bleiben hier keine Wünsche offen! Eine Lichtkuppel sorgt für zusätzliches Licht.

Auch der Garten mit Terrasse wurde ansprechend gestaltet. Von der überdachten Terrasse aus hat man einen herrlichen Blick in den pflegeleichten Garten. Ein Außenkamin sorgt für Atmosphäre.

Nutzfläche ist vorhanden, die Immobilie ist teilunterkellert.

Zudem stehen eine Garage, sowie drei Außenstellplätze zur Verfügung.

Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Ausstattung und Details

- komplett saniert
- moderne Fliesen
- teilweise Klimaanlage
- zwei moderne Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Sauna
- exklusive Einbauküche
- Außenkamin
- Garage
- drei Außenstellplätze

Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in idyllischer und ruhiger Wohngegend der Aplerbecker Mark. Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, Restaurants und ein vielfältiges kulturelles Angebot befinden sich im nahe gelegenen Ortskern von Aplerbeck und sind in wenigen Minuten gut erreichbar. Sowohl als Familien- als auch als Alterswohnsitz bietet dieser ideale Wohnort eine Vielzahl von Möglichkeiten und zählt zu einer der gefragtesten Dortmunder Wohngegenden. Optimale Verkehrsanbindungen wie A1, A40, A45 und B236 und den öffentlichen Verkehrsmitteln sind gegeben. Auch die Anbindung nach Schwerte ist hervorragend.

Objektnummer: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24034049 - 44287 Dortmund – Aplerbecker Mark

## 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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