

Dortmund – Aplerbeck

Modernes Vierfamilienhaus in attraktiver Lage (Selbstnutzung möglich)

Objektnummer: 24034042



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 420 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 794 m²

Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

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

Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	24034042
Wohnfläche	ca. 420 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	16
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1959
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	24.05.2032
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	83.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 24034042 - 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: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ein erster Eindruck

Das attraktive Vierfamilienhaus befindet sich in beliebter Lage von Dortmund-Aplerbeck Süd und bietet sich sowohl zur Selbstnutzung, als auch als Kapitalanlage an. 2013 wurde das Haus um einen Anbau erweitert und in den Jahren 2009 bis 2021 umfassend saniert. Durch die zusätzlichen Mieteinnahmen bietet diese Immobilie für die Eigentümerfamilie einen guten steuerlichen Vorteil. Durch die energetische Sanierung hat man zusätzlich noch eine enorme Energieeinsparung. Das Herzstück der Immobilie bildet die ca. 150 m² große Maisonettewohnung (Erdgeschoss und Obergeschoss), welche sich durch laufende Modernisierungen in Bestzustand befindet. Die Wohnung bietet im Erdgeschoss das helle Wohnzimmer, den Essbereich mit offener Küche und Zugang zu dem eigenen Garten mit überdachter Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich drei attraktive Räume. Hervorzuheben ist hier der "Elternbereich" mit abgeteiltem Ankleidezimmer und großem modernem Badezimmer. Im Elternschlafzimmer befindet sich noch auf der oberen Etage ein kleines Büro und ein Abstellraum. Ein weiteres modernes Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Die Wohnung wird nach Absprache bezugsfrei. Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 60m² und eigener Terrasse. Diese Wohnung wird ebenfalls nach Übergabe frei übergeben. Zwei weitere Wohnungen (ca. 115m² und ca. 104m²) sind gut vermietet. Die eine Wohnung mit großer Dachterrasse befindet sich in der linken Hälfte des Obergeschosses, die andere Wohnung mit eigenem Eingang im Erdgeschoss und Souterrain des Anbaus. Im Kellergeschoss der Immobilie befinden sich diverse Räume wie z.B. Waschkeller, Partyraum, WC, Heizungskeller. Dieser Kellerbereich ist durch den Eigentümer damals ausgeschachtet worden, um eine ordentliche Deckenhöhe zu erreichen. Ein weiterer Kellerbereich hat noch die ursprüngliche Deckenhöhe. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ausstattung und Details

- drei Garagen
 - drei Außenstellplätze
 - neuer Anbau 2013
 - Sanierungen 2009 - 2021
- u.A. Elektrik, Leitungen, Badezimmer, Fenster, elektrische Rollläden, Wärmedämmung des Hauses, Pflasterung der Außenanlagen
- 2016 neue Heizungsanlage (moderne Brennwerttechnik)
 - 2020 neue Dacheindeckung
 - 2020 Installation Smart Home Eigentümerwohnung
 - 2020 Fassadenanstrich
 - 2021 Sanierung Kellergeschoss
 - KG mit Partykeller, WC, Waschraum
 - teilweise RC2 Sicherheitsverglasung
 - TV Empfang durch gemeinsam genutzte SAT-Anlage
 - vollautomatische Hausbeleuchtung mit LED Technik zur Nachtzeit

Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in grüner Lage von Dortmund-Aplerbeck in mitten von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in gehobenem Wohnumfeld. Supermärkte, Ärzte, Banken und diverser Einzelhandel befinden sich in der direkter Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind sofort zu erreichen. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung an die B1 und die B236.

Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 83.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund

E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com