

Dortmund – Aplerbeck

# Modernes Vierfamilienhaus in attraktiver Lage (Selbstnutzung möglich)

CODE DU BIEN: 24034042



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

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 420 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 794 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24034042
Surface habitable	ca. 420 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	16
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1959
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	83.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



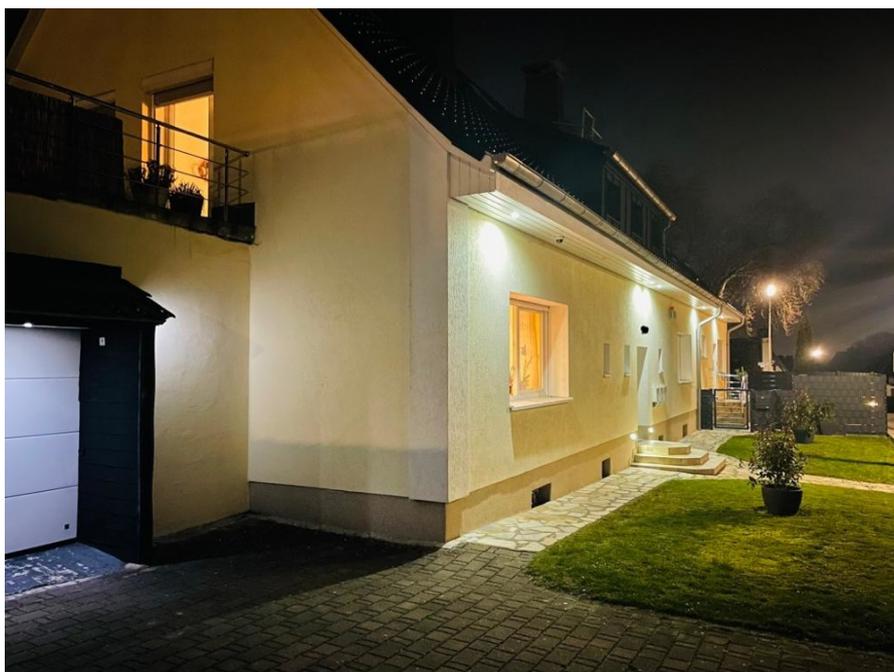
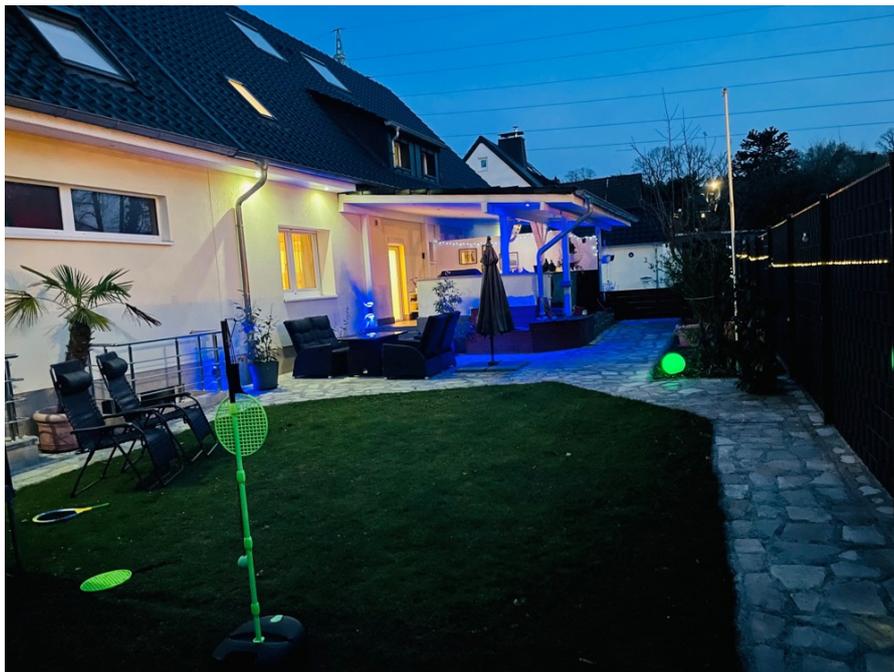
CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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. 60m<sup>2</sup> und eigener Terrasse. Diese Wohnung wird ebenfalls nach Übergabe frei übergeben. Zwei weitere Wohnungen (ca. 115m<sup>2</sup> und ca. 104m<sup>2</sup>) 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.

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 83.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 24034042 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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