

Dortmund – Aplerbeck

# Charmantes Ein-/ Zweifamilienhaus in toller Lage von Dortmund-Aplerbeck

*Property ID: 25034085*



**PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 769 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## At a glance

Property ID	25034085	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 192 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Year of construction	1970	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



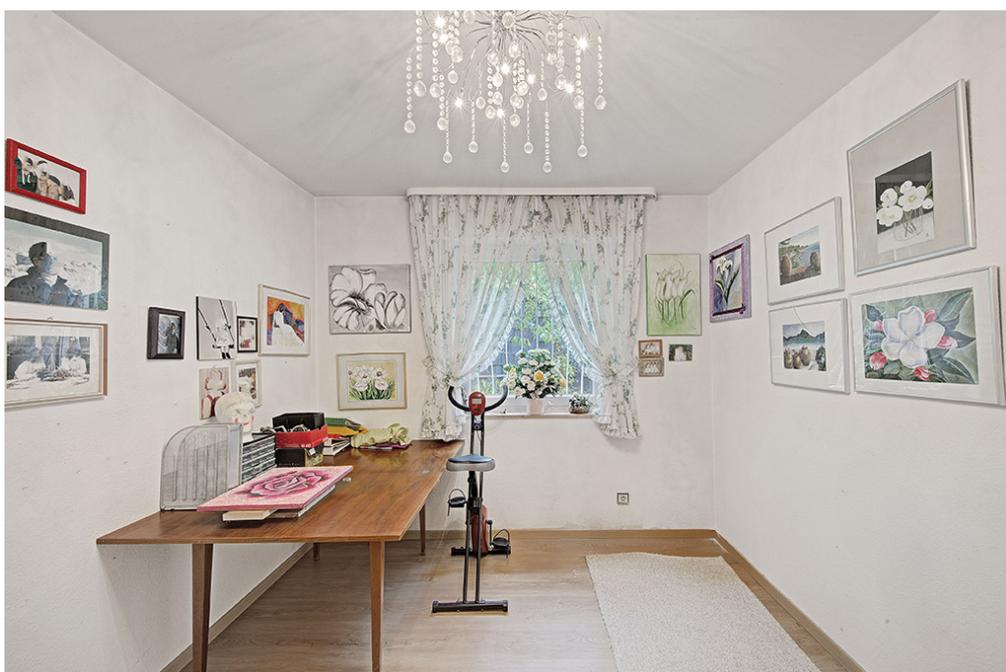
Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



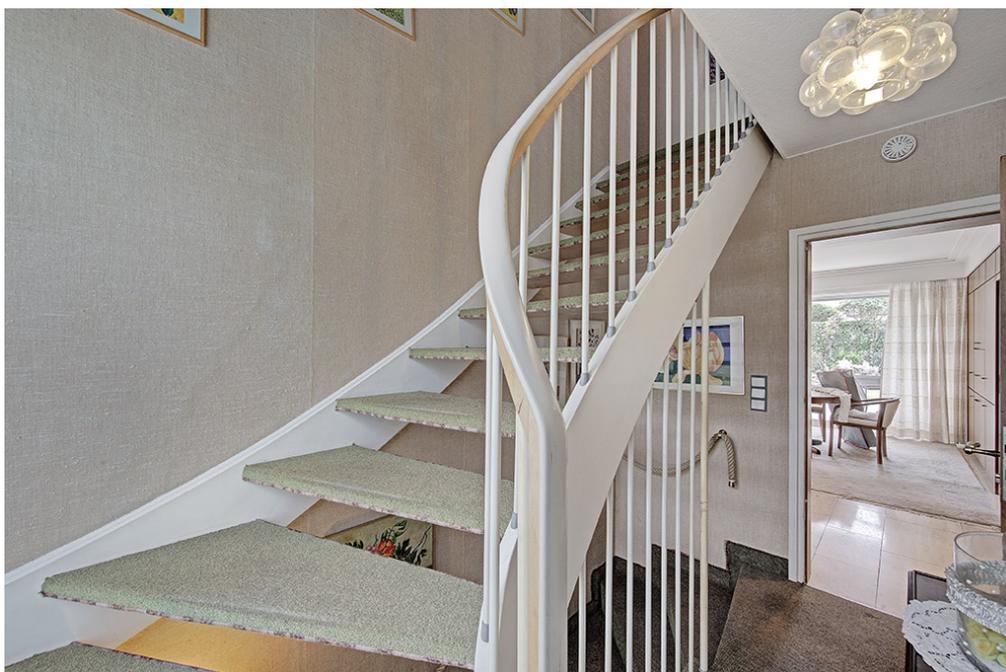
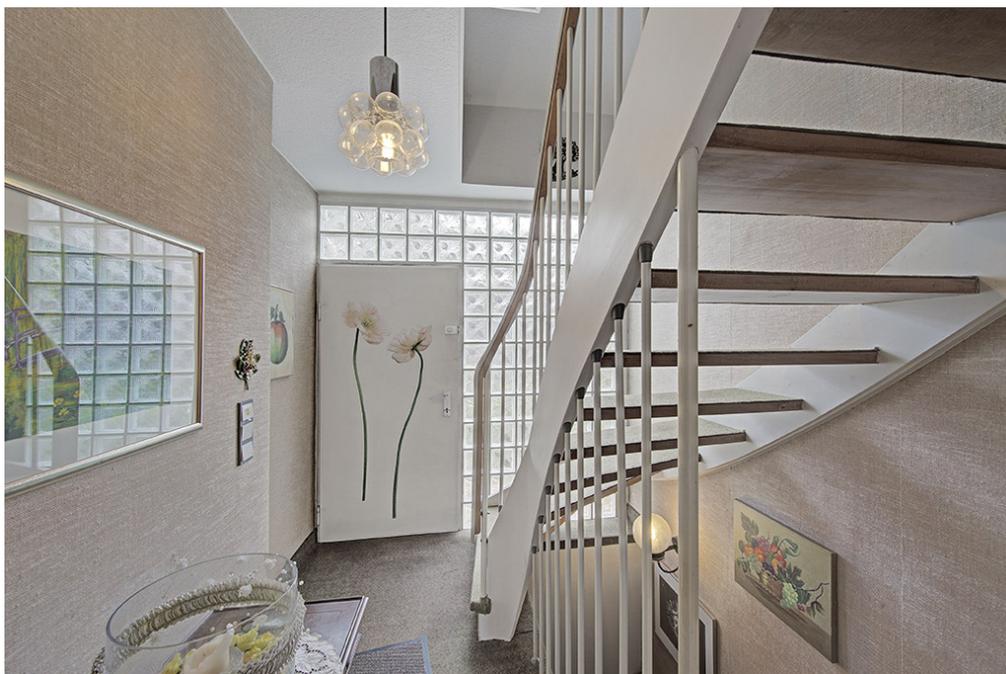
Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## The property



# 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

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Haus vereint auf einzigartige Weise Vielfalt, Komfort und Wohlfühlatmosphäre. Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung als Zwei- oder Dreifamilienhaus – hier eröffnen sich Ihnen unzählige Möglichkeiten.

Schon beim Betreten spüren Sie die Großzügigkeit: Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit weitem Blick in den liebevoll angelegten Garten ist das Herzstück des Hauses. Hier verbringen Sie gemütliche Abende mit der Familie oder laden Freunde zu geselligen Runden ein. Zwei Schlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer bieten zudem ideales barrierefreies Wohnen auf einer Ebene.

### Flexibilität im Obergeschoss

Das Obergeschoss überzeugt mit zwei weiteren Schlafzimmern und einem zusätzlichen Badezimmer. Ein echtes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang – bestehend aus zwei Zimmern und Bad mit Dusche. Diese ist aktuell vermietet und bietet attraktive Mieteinnahmen oder später zusätzlichen Platz für Ihre Familie.

### Freizeit, Wellness & Stauraum im Untergeschoss

Das voll unterkellerte Haus begeistert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: ein großzügiger Hobbyraum, einst als Partykeller genutzt, lädt heute zu Kreativität oder geselligen Abenden ein. Dazu kommt ein Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC. Stauraum ist in ausreichendem Maß vorhanden.

Der wunderschön angelegte Garten ist eine Oase der Ruhe. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Grünen. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot perfekt ab.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Details of amenities

Parkett- und Natursteinböden im EG  
moderne Fenster  
Rollläden (teils elektrisch)  
Fußbodenheizung im Badezimmer  
Party-/ Hobbykeller  
flexible Nutzungsmöglichkeiten  
zwei Garagen  
zwei Hauseingänge

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## All about the location

Dortmund überzeugt als lebendige und zugleich familienfreundliche Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und naturnahen Rückzugsorten. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die insbesondere Familien zugutekommt: renommierte Bildungseinrichtungen, ein umfassendes Gesundheitswesen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schaffen eine ideale Grundlage für ein sicheres und erfülltes Leben. Die stabile demografische Struktur und die kontinuierliche Wertsteigerung im Immobilienmarkt unterstreichen die Attraktivität Dortmunds als Wohnstandort, der sowohl Lebensqualität als auch Zukunftsperspektiven in Einklang bringt.

Im Herzen von Dortmund liegt der Stadtteil Aplerbeck, der mit seiner harmonischen Gemeinschaft und der familienorientierten Atmosphäre besticht. Hier verbinden sich die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Aplerbeck zeichnet sich durch seine vielfältigen Wohnformen aus – von charmanten Einfamilienhäusern bis zu modernen Wohnungen – und bietet damit den idealen Rahmen für Familien, die Wert auf Sicherheit, Nachbarschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Die laufenden Modernisierungen und nachhaltigen Stadtentwicklungsprojekte sorgen für ein lebendiges und zukunftsorientiertes Umfeld, das den Bedürfnissen von Familien in jeder Lebensphase gerecht wird.

Die Umgebung von Aplerbeck begeistert mit einem umfassenden Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Kindergärten wie die AWO Kita an der Aplerbecker Straße und die evangelische Georgskita liegen nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß entfernt, während die Aplerbecker Grundschule und weitere Schulen innerhalb von vier bis zehn Minuten erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags und fördert eine vertrauensvolle Lernumgebung. Auch das Gesundheitsangebot ist vorbildlich: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in einem Radius von fünf bis neun Minuten zu Fuß erreichbar, was besonders für Familien mit Kindern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort schafft. Für erholsame Stunden im Freien laden zahlreiche Parks und Spielplätze ein, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, darunter der idyllische Ewaldipark und der Rosengarten, die Raum für Bewegung, Spiel und gemeinsames Erleben bieten. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Sportstätten und kulturelle Einrichtungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in unmittelbarer Nähe, wie der Haltestelle „Schürbankstraße“ in nur fünf Minuten Fußweg, ermöglicht eine flexible und bequeme Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die in Dortmund ein Zuhause suchen, vereint Aplerbeck all jene Qualitäten, die ein sicheres, geborgenes und zugleich lebendiges Umfeld ausmachen. Hier finden Kinder optimale Voraussetzungen für eine glückliche Kindheit, Eltern ein verlässliches Netzwerk und alle Generationen Raum für gemeinsames Wachstum und Wohlbefinden. Diese einzigartige Kombination macht den Standort zu einer erstklassigen Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine nachhaltige Zukunft legen.

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Property ID: 25034085 - 44287 Dortmund – Aplerbeck

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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