

\*\*\*\*Charmanter Grundriss, bereit für frischen Wind!\*\*\*\*



44287 Dortmund / Aplerbeck

## Details

ImmoNr	457	Kaufpreis	475.000,00 €
Objekttyp	Einfamilienhaus	Stellplatzanzahl	4
Qualität - Lage	sehr gut	Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Qualität - Ruhe	sehr gut	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Qualität - Umfeld	sehr gut	Anzahl Zimmer	7,5
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Anzahl Schlafzimmer	4
Qualität - Zustand	gut	Anzahl Badezimmer	2

Grundstücksgröße	ca. 960 m <sup>2</sup>	Befeuerung	Gas
Anzahl sep. WC	1	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1963	Etagenzahl	2
Zustand	Gepflegt	Terrasse	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Unterkellert	Teilweise
Endenergieverbrauch	250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Kamin	Ja
Energieausweis gültig bis	04.02.2034	Stellplatzart	Garage
Baujahr lt.	1963	QualAusstattung	befriedigend
Energieausweis		Garten	Außenanlage
wesentlicher	Gas	Ausstattungsqualität	Normal
Energieträger			

## Beschreibung

Ihr neues Zuhause!...Ein Einfamilienhaus, das nicht nur vier Wände, sondern ein Stück Aplerbecker Lebensgefühl verkörpert. Eine Oase der Ruhe in einer Wohnstraße, umgeben von einem blühenden Garten mit altem Baumbestand, der förmlich zum Verweilen im Freien einlädt. Dieses Haus ist nicht nur eine Immobilie, sondern der Schlüssel zu einem Leben, das die Vorzüge von Aplerbeck in vollen Zügen genießt. Dieses Einfamilienhaus ist bereit, seinen nächsten Lebensabschnitt mit Ihnen zu beginnen. Ein solides Fundament und ein gut durchdachter Grundriss zeichnen dieses Haus aus, das zwar etwas in die Jahre gekommen ist, jedoch mit einer liebevollen Renovierung sein volles Potenzial entfalten kann.

Die großzügige Eingangsdiele begrüßt Sie mit einer angenehmen Atmosphäre, während die gut geschnittenen Räume im Erdgeschoss eine praktische und gleichzeitig einladende Wohnatmosphäre schaffen. Helle Räume lassen das Tageslicht freundlich einströmen und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, wovon zwei mit zusätzlichen Ankleidezimmern punkten. Hier können Sie Ihre persönlichen Rückzugsorte gestalten und Ihre Ideen entfalten. Der Speicher bietet zudem Potenzial für Erweiterungen, sei es als zusätzlicher Wohnraum oder als Hobbybereich.

Mit einer behutsamen Renovierung kann dieses Haus zu Ihrem Zuhause werden, das Ihre persönliche Note trägt. Nutzen Sie die Chance, in Aplerbeck eine solide Immobilie zu erwerben und gestalten Sie Ihr neues Kapitel in einem Haus, das darauf wartet, mit Leben erfüllt zu werden. Willkommen zuhause!

## Ausstattung

Dieses über 100 Jahre alte Haus wurde 1963 kernsaniert und um einen Anbau erweitert. Die Ausstattung ist in die Jahre gekommen, aber gut gepflegt. Im Erdgeschoss erwarten Sie Fliesenböden im Eingang, der Diele, Küche und im Badezimmer. Das Wohn- und Esszimmer sind mit Holzboden ausgestattet.

Die Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich Teppichböden in den Zimmern und Fliesen im Badezimmer befinden. Die Zimmer sind großzügig geschnitten, einige mit Blick in den Garten. Über eine Auszugtreppe gelangen Sie zum Dachboden, der Ausbaupotenzial bietet. Das Haus ist teilweise unterkellert.

Zum Anwesen gehört eine Doppelgarage, die zusätzlichen Stauraum oder bequemen Platz für Fahrzeuge bietet. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet die ideale Gelegenheit für individuelle

Gestaltungsideen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses Hauses!

## Lage

In Aplerbeck findet man nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause – einen Ort, an dem Stadt und Natur Hand in Hand gehen und das tägliche Leben zu einem unvergleichlichen Erlebnis machen. Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt!

Ein charmanter Stadtteil im Südosten Dortmunds, der sich durch eine harmonische Verbindung von idyllischer Natur und urbaner Lebensqualität auszeichnet. Hier erleben Sie eine malerische Umgebung mit grünen Wiesen, altem Baumbestand und Naherholungsgebieten. Die Lage bietet nicht nur Ruhe und Entspannung, sondern auch eine optimale Anbindung an das städtische Leben. Genießen Sie das Beste aus beiden Welten – die Naturschönheit Aplerbecker Marks und die Vorzüge der urbanen Infrastruktur Dortmunds.

## Sonstige Angaben

Der Verkauf ist für den Käufer provisionsfrei!

Sie möchten schon einmal virtuell durch das Haus schlendern? Hier, über den folgenden Link ist dies möglich!

<https://tour.ogulo.com/Jxbf>

Sie müssen sich registrieren, die Tour ist für Sie kostenlos!

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.