Dortmund – Derne

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten, Wintergarten und zwei Garagen

Objektnummer: 26034061



KAUFPREIS: 317.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 614 m²

Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

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

Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Auf einen Blick

Objektnummer	26034061
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1927
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	317.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Auf einen Blick: Energiedaten

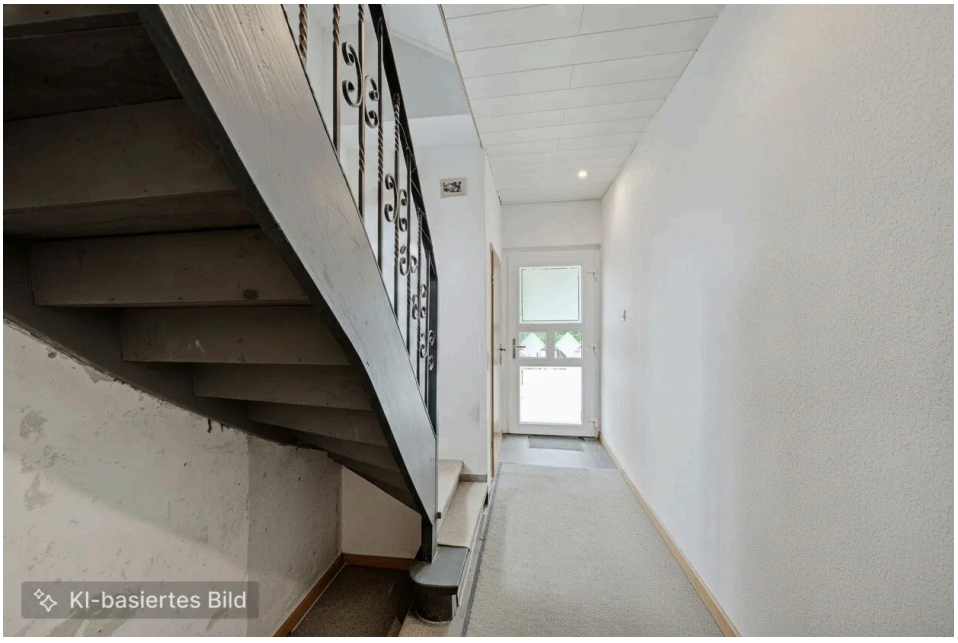
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	338.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

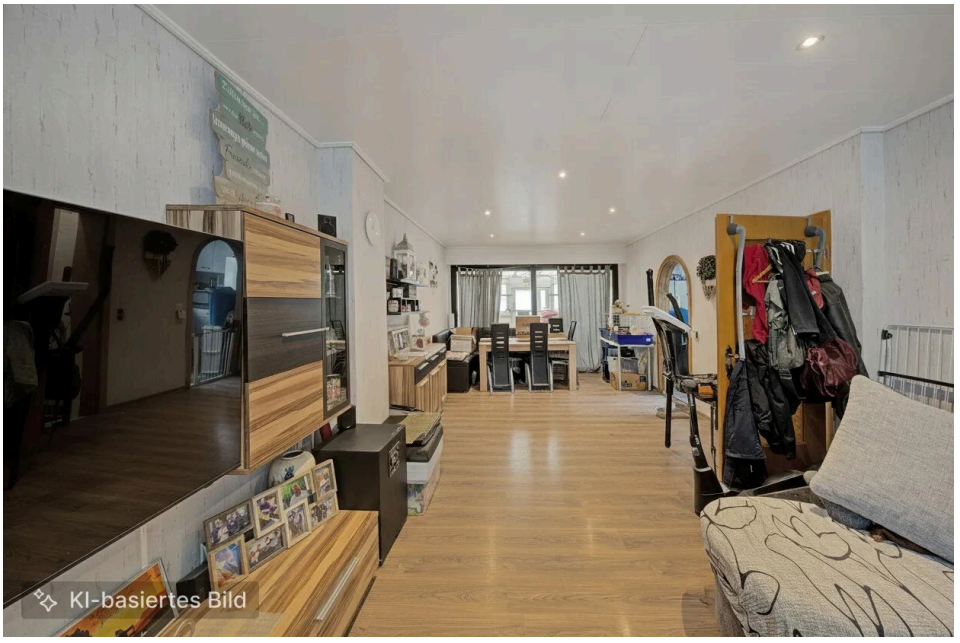




Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

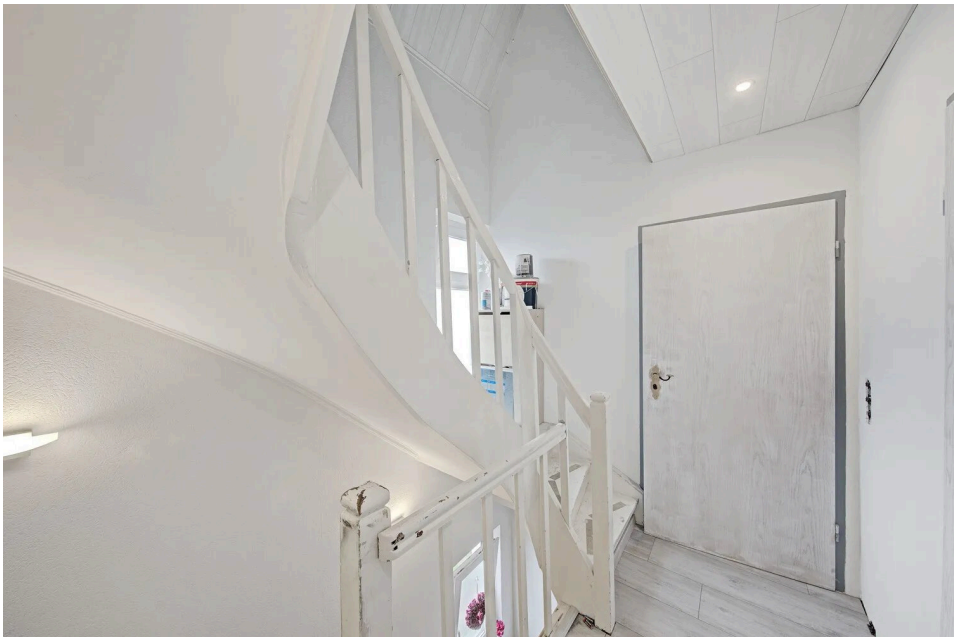




Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

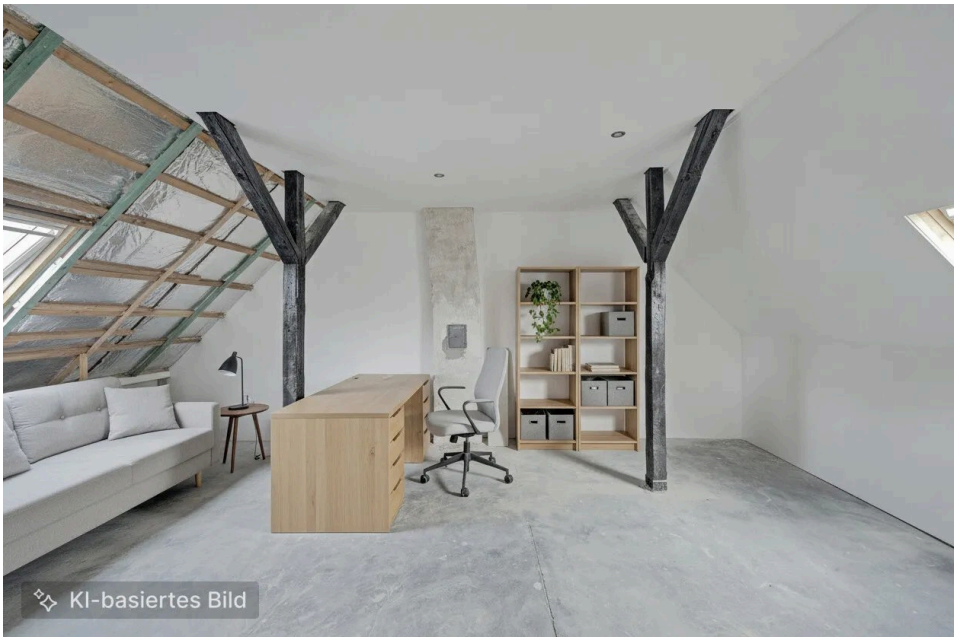




Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie



Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Ein erster Eindruck

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und zwei Garagen in Dortmund-Derne

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich im Dortmunder Stadtteil Derne und bietet mit ihrer Größe sowie der durchdachten Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für das Familienleben, eignet sich jedoch ebenso hervorragend für Paare.

Das im Jahr 1927 errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m² auf einem 606 m² großen Grundstück. Die Wohnräume verteilen sich auf mehrere Ebenen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und den angenehmen Lichteinfall überzeugt. Eine besondere Ergänzung stellt der direkt an das Esszimmer angrenzende Wintergarten dar, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Vom Wintergarten aus gelangen Sie in den großzügigen Gartenbereich. Dieser ist vollständig umzäunt und von der Straßenseite aus nicht einsehbar. Somit bietet er ideale Voraussetzungen für entspannte und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein Gäste-WC auf dieser Ebene rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im ersten Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Das Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar und bietet als Bad en Suite einen besonderen Wohnkomfort. Es ist mit einer Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht auf dieser Ebene ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der ausreichend Platz für Reinigungsutensilien und weitere Alltagsgegenstände bietet.

Weiteren Wohnraum bietet das teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Mit einer Fläche von knapp 30 m² eröffnet es zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – beispielsweise als zusätzliches Kinderzimmer, Hobbyraum oder Arbeitsbereich. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres WC.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei nebeneinanderliegende, abgeschlossene Garagen, die komfortable Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bieten.

Technische Modernisierungen wurden im Laufe der Jahre regelmäßig durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem Erneuerungen im Bereich der Elektrik, der Dämmung sowie der Fenster. Im Haus und im Garten sind einige Schönheits- und Renovierungsarbeiten erforderlich. Auch der Wintergarten sowie das Dachgeschoss bieten weiteres Potenzial für individuelle Anpassungen und Gestaltungswünsche.

Gerne stelle ich Ihnen diese interessante Immobilie persönlich vor und freue mich darauf, Sie bei einer Besichtigung kennenzulernen.

Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Ausstattung und Details

Die Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1927 wurde von der heutigen Eigentümerin kontinuierlich renoviert und modernisiert.
Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:
2024: Erneuerung der Dachfenster (2 von 3)
2024: Erneuerung der Brennerkopfes (Ölheizung)
2022: Einbauküche
2021: Erneuerung der Fenster // Dreifachverglasung
2021: Elektrische Rollläden
2021: Erneuerung der Elektrik
2021: Erneuerung der Haustür
2002: Erneuerung Heizung
Weitere Besonderheiten:
Dachgeschoss in teilen ausgebaut. Zusätzlicher Wohnraum inkl. WC
Wintergarten (ausbaufähig)

Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Alles zum Standort

Der Stadtteil ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ehemaligen Zechensiedlungen. Im westlichen Bereich von Altenderne überwiegen ruhige Wohnlagen mit größeren Grundstücken und Grünflächen.

Die Nahversorgung ist gut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im Stadtteil und sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Nahversorgungszentrum Derne mit Supermärkten, Drogeriemarkt und weiteren Dienstleistungsangeboten liegt in kurzer Entfernung.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr günstig. Über die Altenderner Straße bestehen gute Verbindungen zu den umliegenden Stadtteilen sowie zum Dortmunder Stadtzentrum. Die Bundesautobahn A2 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof Dortmund-Derne bietet Anschlüsse an den Schienenverkehr, zudem verkehren mehrere Buslinien im Umfeld. Die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung zählt zu den besonderen Stärken des Stadtteils.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur, Naherholungsmöglichkeiten und gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen aus. Grünflächen und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und tragen zu einer guten Wohnqualität bei.

Objektnummer: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

Sonstige Angaben

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: 26034061 - 44329 Dortmund – Derne

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com