Dortmund – Derne

Charmante Doppelhaushälfte mit gepflegtem Garten – Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 26034062x



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 606 m²

Objektnummer: 26034062x - 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: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Auf einen Blick

Objektnummer	26034062x
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1927
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	16.06.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	86.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie





Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie



Objektnummer: 26034062x - 44329 Dortmund – Derne

Ein erster Eindruck

Familienglück mit großem Garten – Ihr neues Zuhause in Dortmund-Derne

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1927 wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Immobilie die ideale Grundlage für Singles, Paare oder junge Familien, die ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten.

Ob großzügiges Kinderzimmer, gemütliches Elternschlafzimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer – die vier Zimmer sowie das ausgebaute Dachgeschoss bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnideen.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen neben einem geräumigen Wohn- und Essbereich eine moderne Einbauküche und ein Gäste-WC. Die praktische Raumaufteilung sorgt für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein Duschbadezimmer sorgt für kurze Wege im Alltag. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Platzangebot um weitere rund 30 m². Ob als Kinderzimmer, Hobbyraum, Homeoffice oder Kreativbereich – hier können Sie Ihre Wohnideen verwirklichen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zum Haus gehörende Garage sowie vorgelagerte Außenstellplätze, die komfortables Parken für mindestens zwei bis drei Fahrzeuge ermöglichen. Über einen seitlichen Zugang können Einkäufe bequem direkt in den Keller gebracht werden.
Besonders praktisch ist zudem der vorgelagerte Abstellraum, der sich hervorragend als Hauswirtschaftsraum eignet und ausreichend Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs bietet. Weitere Lagermöglichkeiten für Gartengeräte und sonstige Utensilien finden sich in der neuwertigen Gartenhütte im hinteren Bereich des Grundstücks. Diese schafft auch bei weniger gutem Wetter ein angenehmes und gemütliches Ambiente.

Eine weitere Besonderheit ist die dahinterliegende, nicht unmittelbar einsehbare Gartenfläche, die ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und zum Entspannen einlädt.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche technische Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem Erneuerungen der Heizungsanlage, der Elektrik, der Dämmung sowie der Fenster. Einige Renovierungs- und Verschönerungsarbeiten im Haus und Garten sind noch vorzunehmen.

Eine Immobilie mit Charakter, Charme und großem Entwicklungspotenzial, die auf einen neuen Eigentümer wartet. Nach kleineren Renovierungsarbeiten, im Bereich der Bodenbeläge und Malerarbeiten, ist das Haus kurzfristig bezugsbereit.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen.

Objektnummer: 26034062x - 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:
2025: Modernes Energiesystem; Luft-Wasserwärmepumpe von Bosch
2021: Erneuerung der Fenster // Dreifachverglasung
2021: Erneuerung der Elektrik
2017: Errichtung Windschott vor dem Hauseingang
2013: Solaranlage
2013: Erneuerung Dach- und Fassadendämmung
2003: Holz- Gartenhaus
1998: Garagenstellplatz und offene Stellplätze
1997: Erneuerung der Holzwendeltreppe
Weitere Besonderheiten:
Großzügiger Garten mit Gartenlaube und Gartenhaus
Unverbaubarer Blick ins Grüne

Objektnummer: 26034062x - 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: 26034062x - 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: 26034062x - 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