

Dortmund - Derne

# Charmante Doppelhaushälfte mit gepflegtem Garten – Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 26034062



KAUFPREIS: 374.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 606 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Auf einen Blick

|              |                           |             |   |
|--------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26034062                  | Kaufpreis   | 374.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 125 m <sup>2</sup>    | Haus        | Doppelhaushälfte  |
| Dachform     | Satteldach                | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                         | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 1                         | Nutzfläche  | ca. 44 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer   | 1                         | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |
| Baujahr      | 1927                      |             |   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |             |   |

Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieinformationen        | <b>BEDARF</b> |
| Energieausweis gültig bis  | 16.06.2036             | Endenergiebedarf            | 86.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 1927          |

Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034062 - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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: 26034062 - 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: 26034062 - 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, Nahholungsmöglichkeiten und gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen aus. Grünflächen und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und tragen zu einer guten Wohnqualität bei.

**Objektnummer: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne**

## Weitere Informationen

**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: 26034062 - 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](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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