

Dortmund - Derne

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten, Wintergarten und zwei Garagen

*Codice oggetto: 26034061*



**PREZZO D'ACQUISTO: 317.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26034061</b>
Superficie netta	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1927</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>317.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

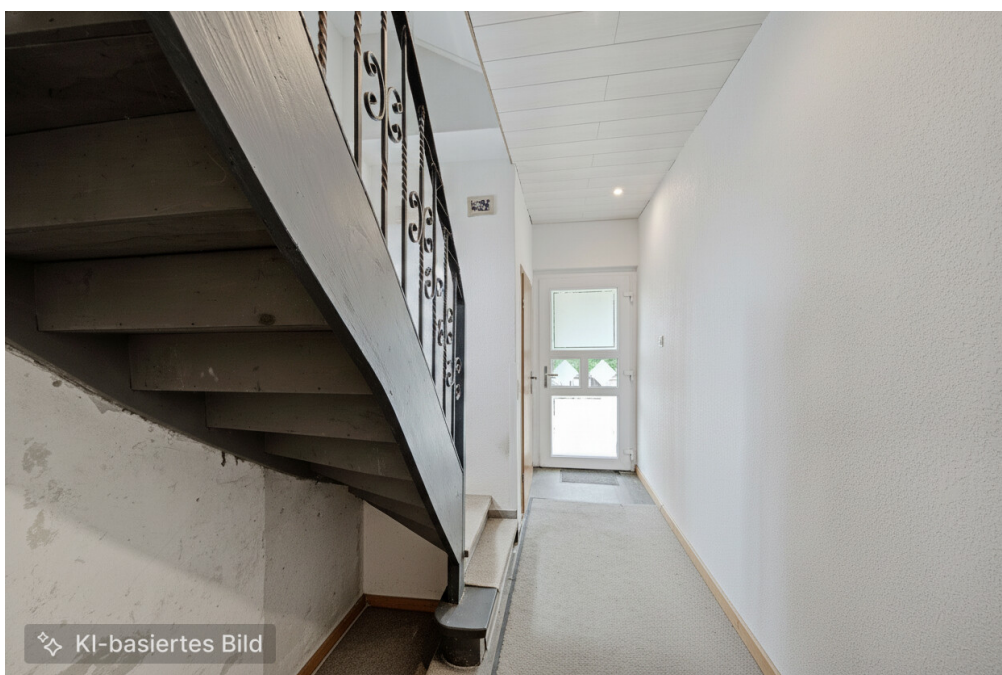
**Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.06.2036</b>	Consumo energetico	<b>338.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1927</b>

Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



🔍 KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



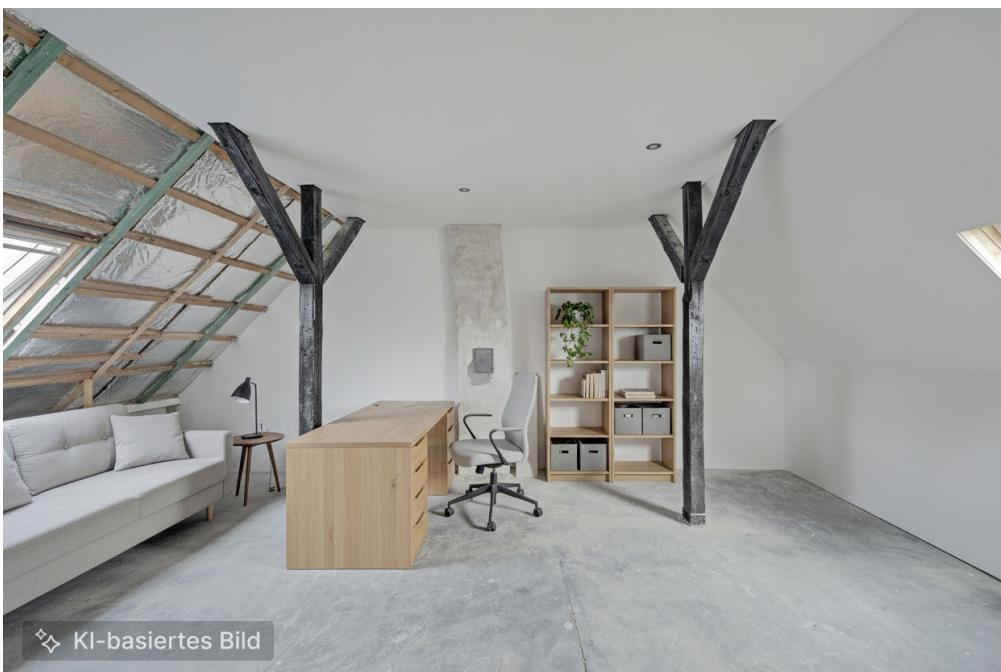
Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne

## La proprietà



**Capital**

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne**

## Una prima impressione

**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 m<sup>2</sup> auf einem 606 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne**

## **Dettagli dei servizi**

**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)**

**Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26034061 - 44329 Dortmund - Derne**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Deniz Secer**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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