

Dortmund - Derne

Charmante Doppelhaushälfte mit gepflegtem Garten – Ihr neues Zuhause

Codice oggetto: 26034062



PREZZO D'ACQUISTO: 374.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 606 m²

Codice oggetto: 26034062 - 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: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034062
Superficie netta	ca. 125 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1927
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	374.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 44 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2036	Consumo energetico	86.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1927

Codice oggetto: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

La proprietà



Codice oggetto: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

La proprietà



Codice oggetto: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

La proprietà



Codice oggetto: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

La proprietà



Codice oggetto: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

La proprietà



Codice oggetto: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

La proprietà



Codice oggetto: 26034062 - 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: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26034062 - 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:

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

Codice oggetto: 26034062 - 44329 Dortmund - Derne

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ehemaligen Zehensiedlungen. 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: 26034062 - 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: 26034062 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com