

Dortmund – Derne

Altbaucharme trifft neue Energie – Historisches EFH mit großem Garten & Ausbaupotenzial

CODE DU BIEN: 25034025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.108 m²

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034025
Surface habitable	ca. 134 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1889

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Surface de plancher	ca. 42 m²
Aménagement	WC invités, Piscine

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	237.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1889

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

La propriété



CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

La propriété



CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

La propriété



CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

La propriété



CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

La propriété



CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1889 vereint historischen Altbaucharme mit durchdachten Modernisierungen und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.108 m². Es befindet sich in ruhiger Wohnlage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134 m² sowie zusätzlichen ca. 42 m² Nutzfläche ideale Voraussetzungen für Familien, Kreative oder Selbstständige mit Platzbedarf. Im Erdgeschoss erwarten Sie großzügige Räume mit einer Deckenhöhe von ca. 2,70 m, die durch LED-Deckenspots modern in Szene gesetzt sind. Die Räume sind mit PVC-Belag auf OSB-Platten ausgestattet – unterhalb befinden sich die ursprünglichen Holzdielen. Die Fenster wurden in den Jahren 2019 bis 2022 vollständig erneuert, teilweise mit elektrischen Rollläden. Zwei moderne Haustüren sowie ein großes Terrassenschiebeelement sorgen für zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss befinden sich weitere Schlaf- oder Arbeitsräume, ebenfalls mit modernen Fenstern ausgestattet. Die Thermostatköpfe wurden im gesamten Haus erneuert, teilweise auch die Heizkörper – weitere neue Heizkörper liegen bereits zur Montage bereit. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Anbau, der ehemals als Stall genutzt wurde und sich aktuell in der finalen Sanierungsphase befindet. Die Elektrik ist hier bereits vollständig erneuert, Boden und Wände sind gefliest. Der Anbau bietet nicht nur zusätzlichen Raum, sondern auch einen ca. 50 m² großen Dachboden mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von ca. 3,50 m – ideal für Hobby, Lager oder kreative Ausbauideen. Maler- und Tapezierarbeiten stehen noch aus, das notwendige Material jedoch bereits vorhanden. Im Jahr 2018 wurde die Heizung von Kohle auf Gas umgestellt. Die Frischwasserleitungen wurden 2021 vollständig in Kunststoffverbundrohr erneuert, ebenso die Abwasserleitungen für Küche und Bad im Erdgeschoss. Der Außenbereich bietet mit zwei gemauerten Schuppen, einem Holzunterstand mit zusätzlichen Abstellräumen sowie einem teilversenkten Rundpool (4,60m Durchmesser) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück bietet reichlich Platz für Garten, Spielbereiche oder entspannte Stunden im Grünen. Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen – mit einer Kombination aus historischem Flair, modernen Standards und der Möglichkeit, eigene Ideen in einem weitgehend vorbereiteten Rahmen zu verwirklichen.

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

Détails des commodités

Heizung & Energie:

- Umstellung von Kohle- auf Gasheizung (Ende 2018)
- Austausch aller Thermostatköpfe für verbesserte Regelbarkeit
- Teilweise neue Heizkörper installiert, weitere neue Heizkörper vorhanden

Fenster & Türen:

- Austausch aller 15 Fenster (2019–2022)
- Erneuerung von 2 Haustüren und 1 Terrassenschiebeelement
- Rollläden inklusive – elektrisch im Obergeschoss, abschließbar im Erdgeschoss

Sanitär & Leitungen:

- Komplette Erneuerung der Frischwasserleitungen im gesamten Haus (2021)
- Erneuerung der Abwasserleitungen für Küche und Bad im EG (2021)
- Zusätzliche Anschlüsse für Waschmaschinen vorhanden

Elektrik & Licht:

- Komplette neue Elektrik im Anbau (2021)
- Abgehängte Decken mit integrierten LED-Spots (2018–2019)

Boden & Innenausbau:

- Alte Dielenböden mit OSB-Platten + PVC-Belag überarbeitet
- Alle Decken im Erdgeschoss mit Rigips abgehängt
- Restmaterialien für noch ausstehende Arbeiten im Anbau (z.B. Tapezieren, Malen) bereits vorhanden

Außenbereich:

- Zwei gemauerte Schuppen
- Holzunterstand mit zwei Abstellräumen
- Teilversenkter Rundpool mit 4,60m Durchmesser

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße mit Tempo-30-Zone, die ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld bietet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte sind bequem erreichbar. Bildungseinrichtungen: Eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten, darunter das städtische Familienzentrum, befinden sich in der Umgebung. Freizeit und Erholung: Der nahegelegene Südpark und weitere Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Verkehrsanbindung: Der Stadtteil Derne ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zudem ist der Bahnhof Dortmund-Derne fußläufig erreichbar, von dem aus regelmäßige Verbindungen in die Dortmunder Innenstadt und umliegende Stadtteile bestehen. Die Lage der Immobilie bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Angebote. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien.

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 237.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1889. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25034025 - 44329 Dortmund – Derne

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund

E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com