Dortmund – Derne

Historische Substanz neu gedacht – EFH mit Charakter, Garten und Ausbaureserve

Objektnummer: 25034025x

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 329.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 134 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 838 m^2

Objektnummer: 25034025x - 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: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Auf einen Blick

Objektnummer	25034025x
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1889

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1889

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Ein erster Eindruck

Dieser charmante Resthof aus dem Jahr ca. 1889 vereint historischen Altbaucharme mit durchdachten Modernisierungen auf einem Grundstück von ca. 838 m².
Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage hinter einem ungenutzten Grundstück und ist über eine Wegeparzelle erreichbar. Das einstige Bauernhaus 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 großzügig aufgeteilte 5 Zimmer, eine modernen Küche, Badezimmer und ein großer Abstellraum. Ein Wintergarten bietet eine gemütliche Erweiterung.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Schlaf- und/oder Arbeitsräume, ebenfalls mit modernen Fenstern ausgestattet.

Die Räume sind mit PVC-Belag auf OSB-Platten ausgestattet – unterhalb befinden sich die ursprünglichen Holzdielen. LED-Spots in den über 2,70m hohen Decken im Erdgeschoss verleihen den Räumen eine freundliche Atmosphäre. 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. Die Thermostatköpfe wurden im gesamten Haus erneuert, teilweise auch die Heizkörper – weitere neue Heizkörper liegen bereits zur Montage bereit. 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.

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.

Der Außenbereich bietet mit zwei gemauerten Schuppen sowie einem Holzunterstand mit zusätzlichen Abstellräumen 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.

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Ausstattung und Details

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 abgehangen
- Restmaterialien für noch ausstehende Arbeiten im Anbau (z.?B. Tapezieren, Malen) bereits vorhanden

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

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25034025x - 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