

Dortmund – Derne

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

Property ID: 25034025x



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.108 m²

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

At a glance

Property ID	25034025x
Living Space	ca. 134 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1889

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Usable Space	ca. 42 m²
Equipment	Guest WC, Swimming pool

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	237.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1889

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

The property



Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

The property



Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

The property



Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

The property



Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

The property



Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

The property



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

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

The property

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



Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

A first 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 Ausbauiden. 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.

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Details of amenities

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 abgehängen
- 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

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

All about the location

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.

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25034025x - 44329 Dortmund – Derne

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com