

Dortmund – Sommerberg

Privatsphäre trifft auf luxuriöses Wohnen

CODE DU BIEN: 25034065



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 811 m²

CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

- 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: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034065
Surface habitable	ca. 207 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 37 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

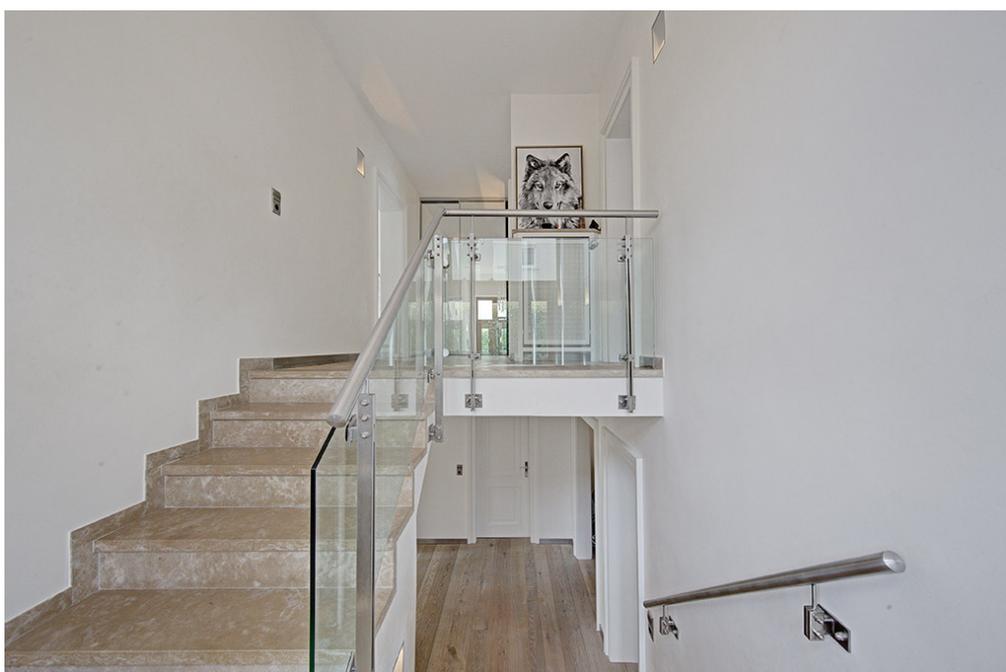
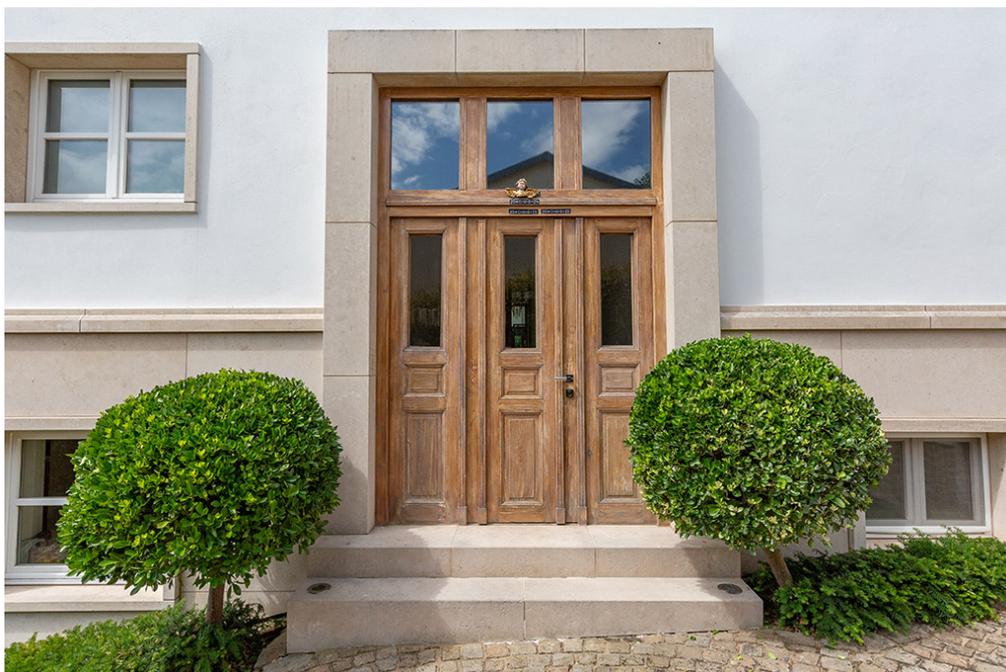
CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	146.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



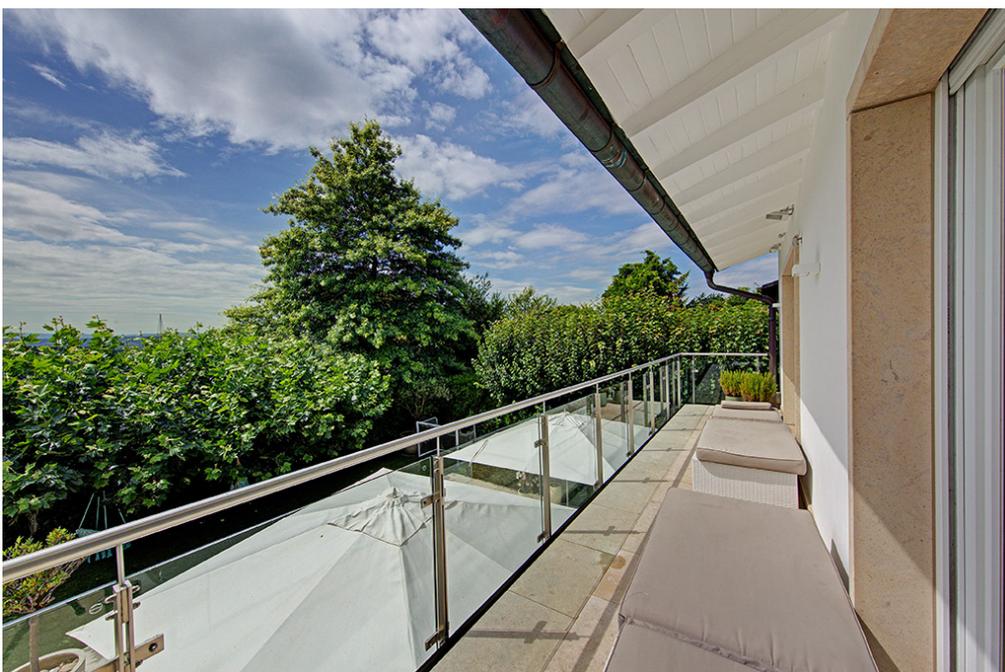
CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



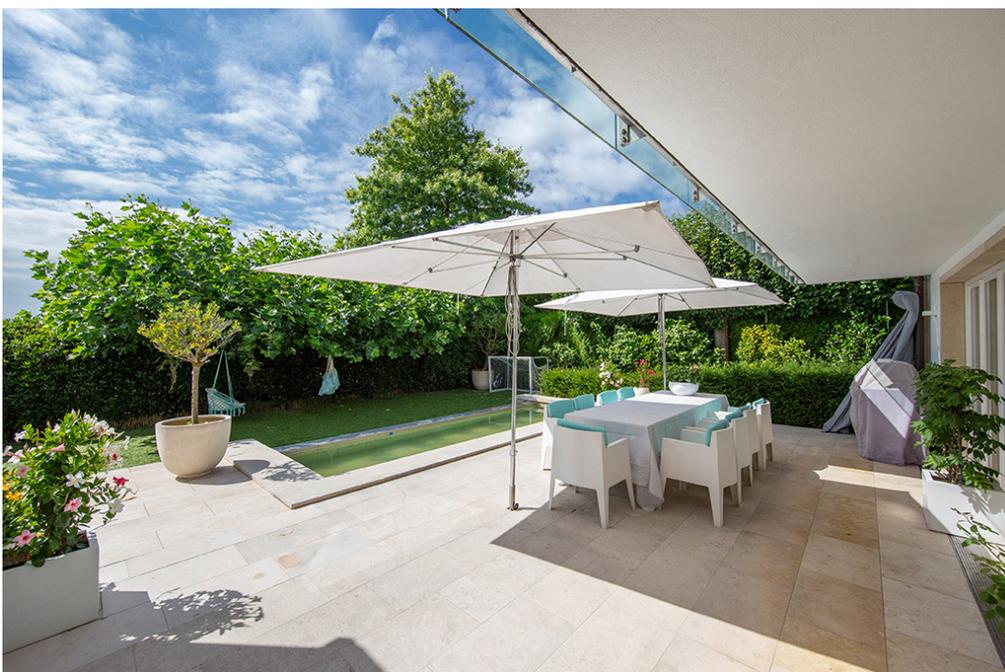
CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

Une première impression

Inmitten einer ruhigen Sackgasse im begehrten Dortmunder Stadtteil Sommerberg erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus der Extraklasse. Mit einem hohen Maß an Privatsphäre präsentiert sich die Immobilie als wahres Refugium für anspruchsvolle Familien oder Paare mit Sinn für Qualität, Design und Komfort.

Bereits die Einfahrt durch das private Zugangstor vermittelt ein Gefühl von Exklusivität und Sicherheit. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Großzügigkeit, hochwertige Materialien sowie den nahtlosen Übergang zur Designer-Küche mit modernsten Geräten. Große Glasflächen lassen viel Licht herein und geben den Blick frei auf die weitläufige Terrasse mit Infinity-Wasserüberlaufbecken aus Naturstein – stilvoll beleuchtet für besondere Abendstunden.

Auf der Rückseite des Hauses eröffnet sich ein weiterer, liebevoll gestalteter Außenbereich mit beheiztem Pool – ideal zum Entspannen und Genießen warmer Tage in absoluter Ruhe.

Das Raumangebot umfasst drei komfortable Schlafzimmer, darunter ein eleganter Master-Bedroom mit traumhaftem Fernblick, zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer sowie zusätzliche Nutzflächen, die flexibel genutzt werden können.

Eine großzügige Doppelgarage bietet darüber hinaus ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

Détails des commodités

Beheizter Außenpool mit Abdeckung
Pooltechnik von 2012
Neue Poolfolie in 2023
Infinity Wasser-Überlaufbecken in Naturstein mit Beleuchtung
Brunnen in Naturstein an der Pool-Terrasse
Sonnenbalkon mit Glasgeländer zur Südseite (Fernblick)
zwei große Terrassen aus Naturstein
bodeneben eingelassene Sonnenschirmständer
Aufwendige, gedämmte Fassadenverkleidung aus Naturstein
hochwertige Gartenbepflanzung: Dachplatane, Spalierlinde mit BEGA-Gartenbeleuchtung
gepflasterte Einfahrt aus Naturstein mit elektrischer Edelstahltoranlage und Müllhäuschen
Kamera und Sprechanlage der Fa. Siedle
Umlaufende, gewachsene Sichtschutz-Hecken für hohe Privatsphäre und Ruhe
2024: Abschluss der vollständigen Sanierung des Abwasserkanalsystems unterhalb des Hauses bis zum Straßenanschluss (Abnahme durch die Stadt Dortmund)
große Doppelgarage für 2 PKW
sehr hochwertige Einbauküche der italienischen Marke Strato mit Gaggenau- und Miele-Geräten
Echtholz-Eichendielen-Parkett; Sondermaß 5m Länge von Parkett Dietrich
EIB-Bus (KNX) Elektroanlagen; z.B. Panik-Beleuchtungsknopf
Gas-Heizungsanlage von 2012 mit Viessmann-Brenner und WILO-Pumpentechnik
Photovoltaik-Anlage aus 2012 (erweiterbar)
Moderner Kamin im Wohnzimmer
Italienische Spachteltechnik an den Wänden
historische Haustür aus Holz; Unikat aus dem Leipziger Bahnhofsgebäude
zwei Bäder (en-suite) aus Carrara und Estremos-Marmor; 2 m Hoesch-Badewanne
zwei Schlafräume mit Klimaanlage (keine Split-Geräte)
hochwertige Beleuchtung mit Produkten der Fa. Occhio
große Dachbodenfläche (Grundfläche ca. 133 m² (9,5m x 14m)) mit Option zum Ausbau
Vorbereitungsküche mit Spülmaschine (Miele), Kühlschränken und Gefriereinheiten,
Waschmaschinen und viel Stauraum im Hauswirtschaftsraum
Alarmanlage und umlaufende Lichtstrahler der Fa. OSRAM (Flutlicht) mit Bewegungsmeldern
Hochwertige Designfenster mit Holzrahmen und z.T. dreiflügeliger Öffnung aus 1999 (Zweifach-Verglasung)
Fußbodenheizung im Erdgeschoss

kontinuierlich gewartete technische Anlagen

CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

Tout sur l'emplacement

Die Lage am Dortmunder-Sommerberg ist ausgezeichnet. Es gibt Einkaufsgeschäft des täglichen Bedarfs in direkter Nähe. Ebenso gibt es fußläufig Kindergärten und eine Grundschule. Mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Innenstadt von Dortmund schnell und unkompliziert erreichbar. Mit den in der Nähe liegenden Waldgebieten hat man wunderbare Erholungsgebiete.

CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 146.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

Contact

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

Deniz Secer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com