

Dortmund – Sommerberg

# Privatsphäre trifft auf luxuriöses Wohnen

**CODICE OGGETTO: 25034065**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 811 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25034065
Superficie netta	ca. 207 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 37 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

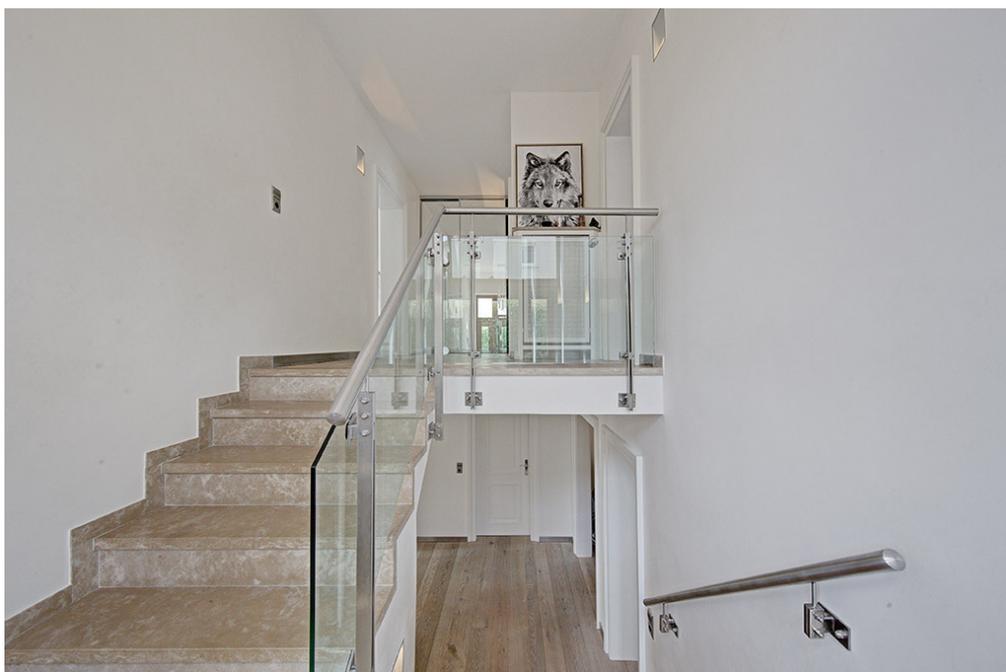
CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	146.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.05.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



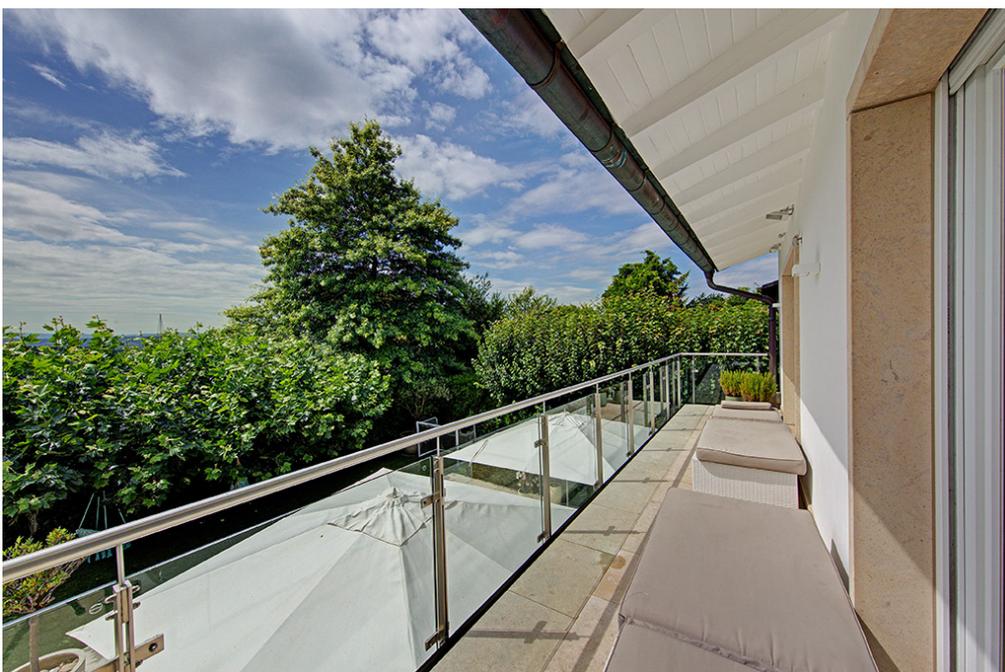
CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



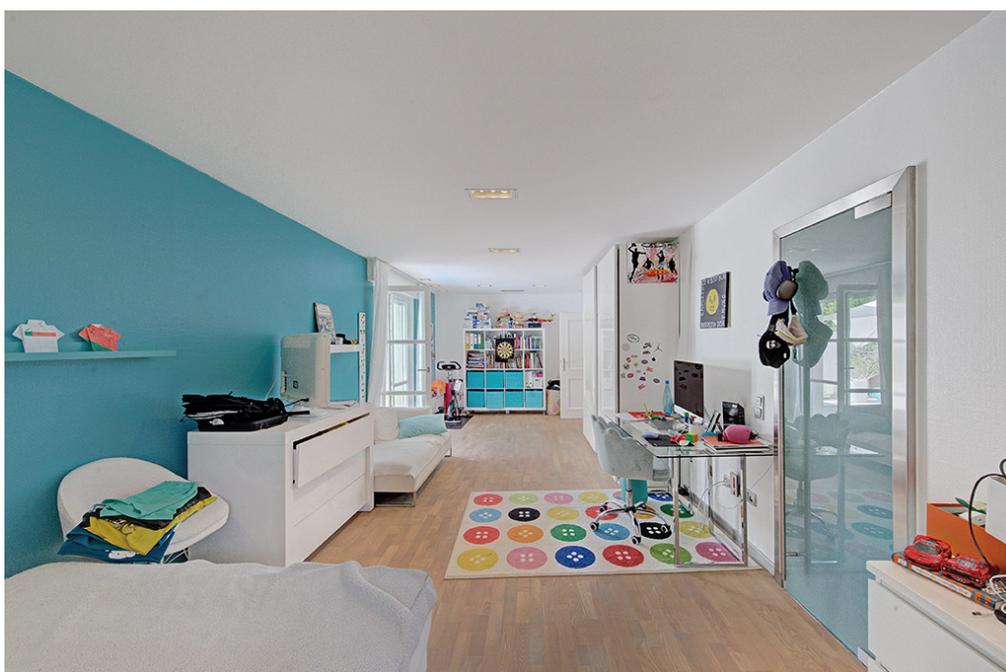
CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



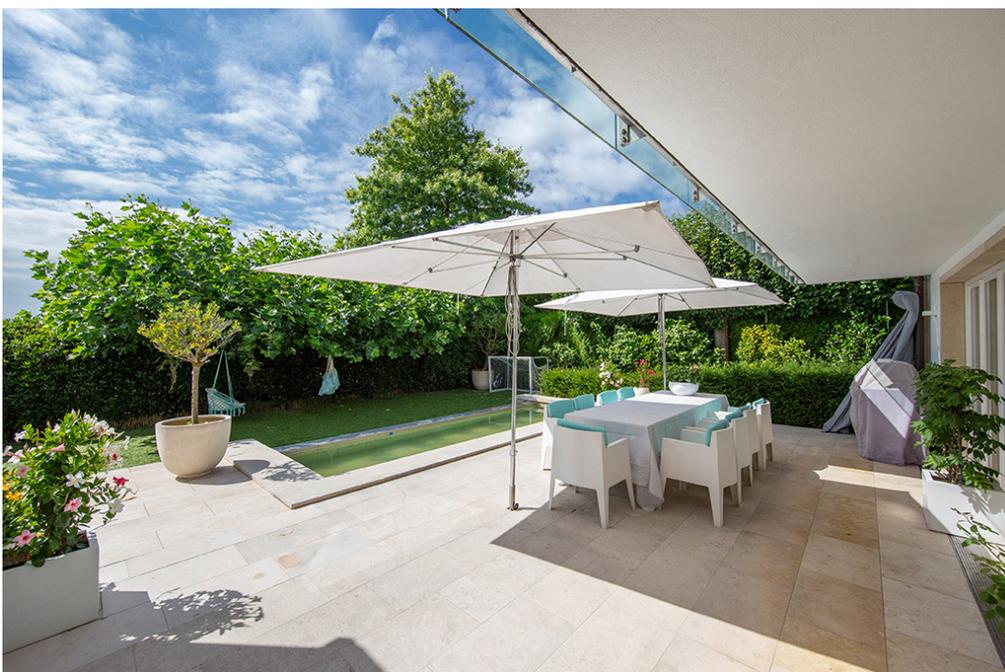
CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà

**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

VP 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](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La proprietà

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](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg**

## Dettagli dei servizi

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: Dachplatanen, 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 Abwassersystems 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 m<sup>2</sup> (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

**CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25034065 - 44267 Dortmund – Sommerberg**

## 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)