

Dortmund – Sommerberg

# Exklusives Einfamilienhaus mit Urlaubsflair

Objektnummer: 25034065x



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 811 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25034065x                 |
| Wohnfläche   | ca. 207 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1964                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.250.000 EUR                                                                    |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Bauweise    | Massiv                                                                           |
| Nutzfläche  | ca. 37 m²                                                                        |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 146.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



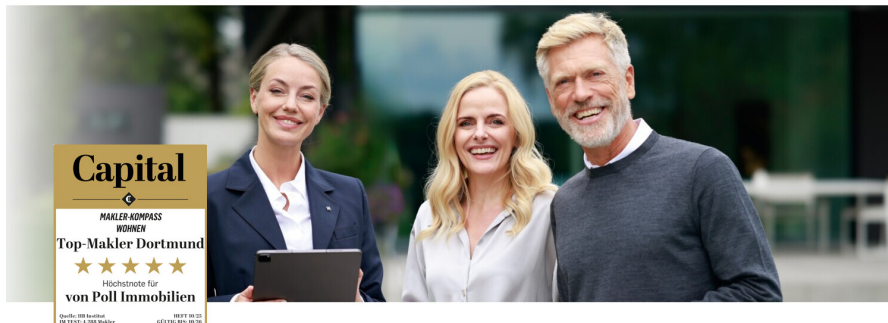
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

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

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Ausstattung und Details

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 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

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Weitere Informationen

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 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.

**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.

Objektnummer: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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