

Dortmund – Sommerberg

Exclusive detached house with holiday flair

Property ID: 25034065x



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 811 m²

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

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

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

At a glance

Property ID	25034065x	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 207 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	6.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 37 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1964		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	146.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.05.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



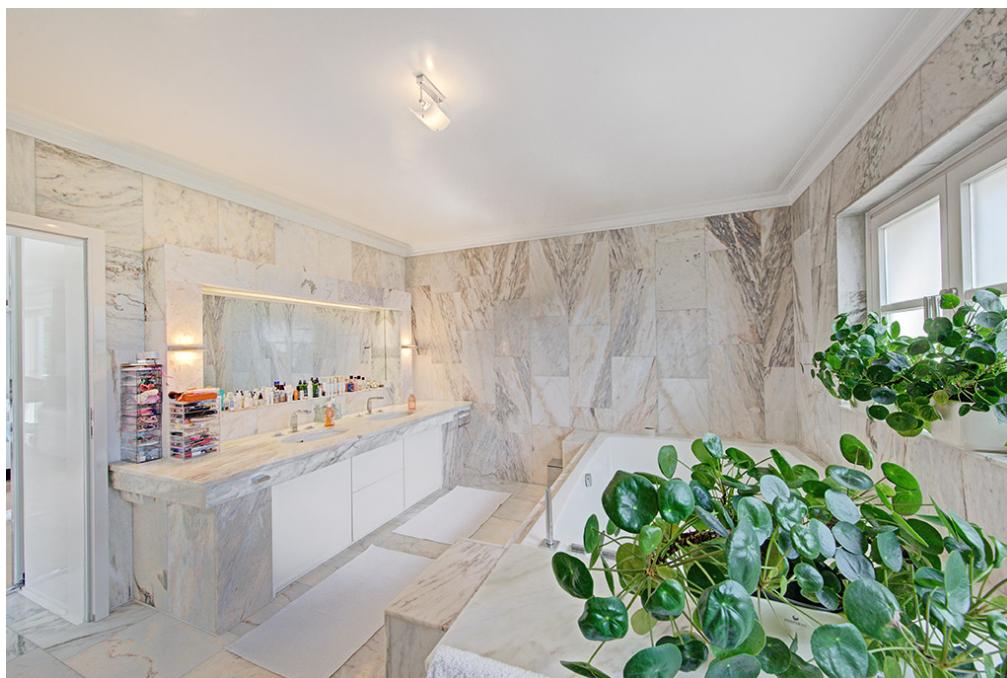
Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



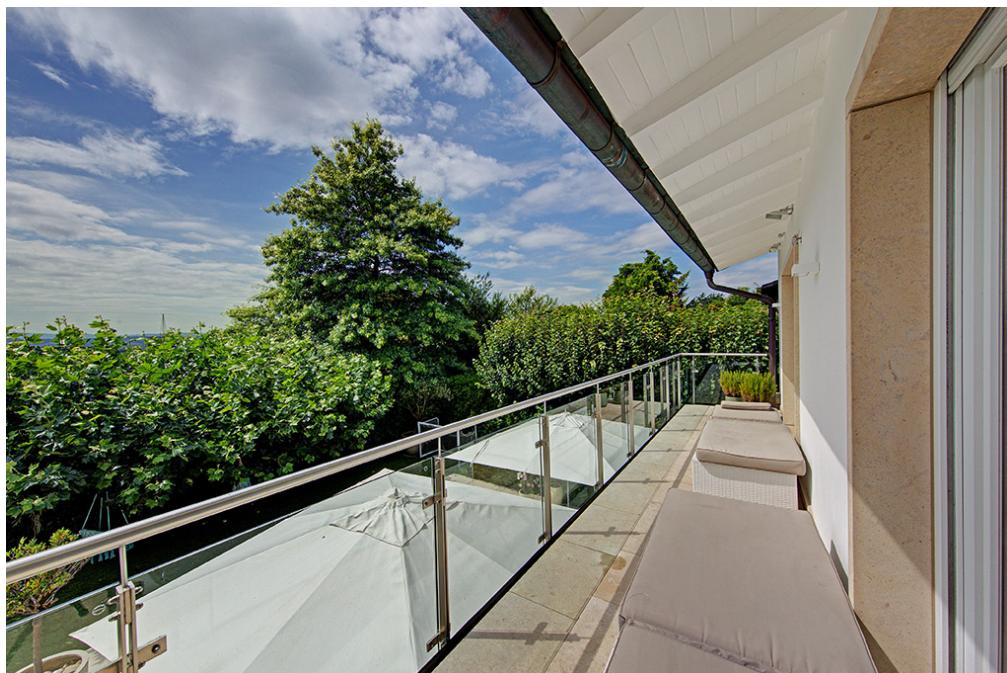
Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



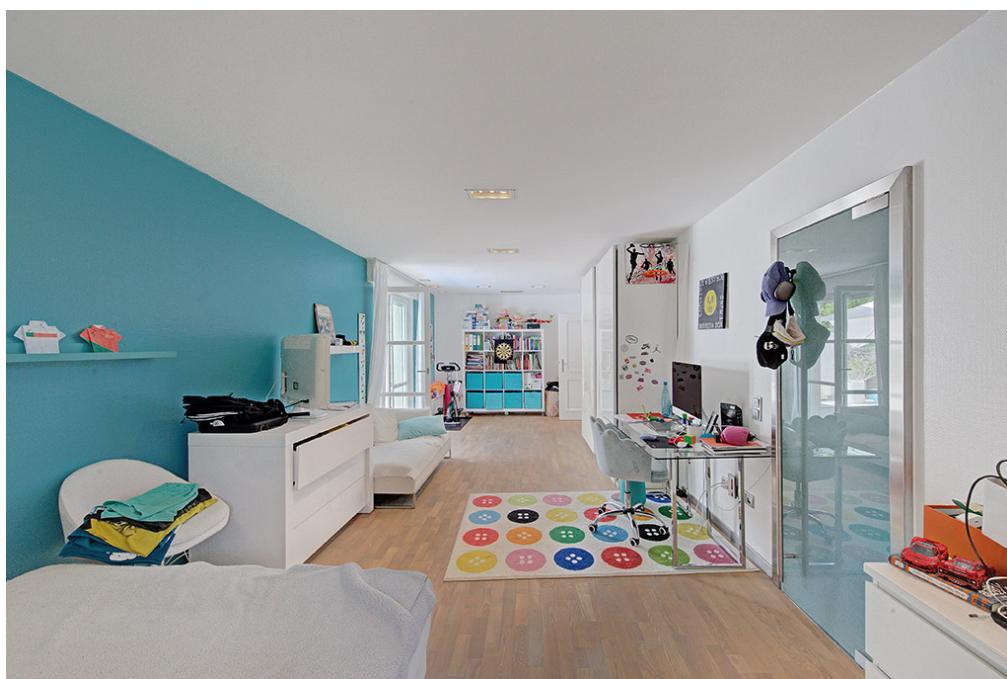
Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



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

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

A first impression

Nestled in a quiet cul-de-sac in the sought-after Dortmund district of Sommerberg, this exceptional detached single-family home awaits you. Offering a high degree of privacy, the property presents itself as a true haven for discerning families or couples with a taste for quality, design, and comfort. Even the driveway through the private entrance gate conveys a sense of exclusivity and security. The open-plan living and dining area impresses with its spaciousness, high-quality materials, and seamless transition to the designer kitchen equipped with state-of-the-art appliances. Large expanses of glass flood the interior with natural light and offer a view of the expansive terrace with its infinity pool crafted from natural stone – stylishly illuminated for special evenings. At the rear of the house, another beautifully landscaped outdoor area unfolds, complete with a heated pool – ideal for relaxing and enjoying warm days in absolute tranquility. The living space includes three comfortable bedrooms, among them an elegant master bedroom with breathtaking panoramic views, two tastefully appointed bathrooms, and additional utility rooms that can be used flexibly. A generous double garage provides ample space for two vehicles and additional storage.

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Details of amenities

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

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

All about the location

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.

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Other information

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.

Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

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