

Dortmund – Sommerberg

## Exclusive detached house with holiday flair

*Property ID: 25034065x*



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 811 m<sup>2</sup>

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                             |
| Living Space         | ca. 207 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 6.5                                   |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1964                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.250.000 EUR                                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Condition of property | Modernised                                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                                       |
| Usable Space          | ca. 37 m²                                                                                   |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

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/m²a                 |
| 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

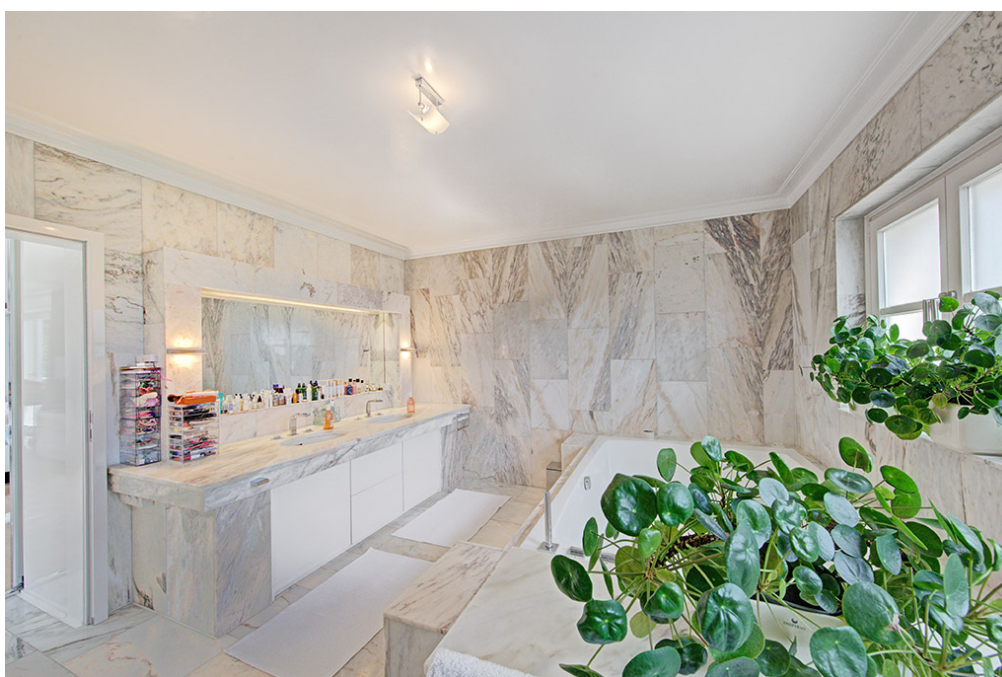
## The property





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**



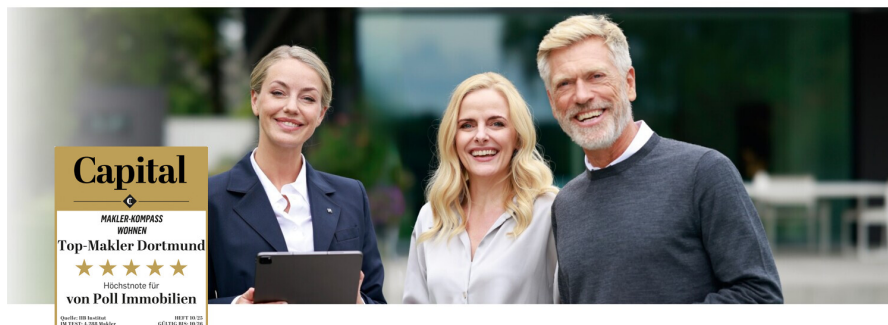
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

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  
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)



Property ID: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## The property

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)

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 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



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/(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.

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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