

Dortmund – Sommerberg

Exclusiva casa unifamiliar con ambiente vacacional

Número de propiedad: 25034065x



PRECIO DE COMPRA: **1.250.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 207 m²** • HABITACIONES: **6.5** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **811 m²**

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

De un vistazo

Número de propiedad	25034065x
Superficie habitable	ca. 207 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 37 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

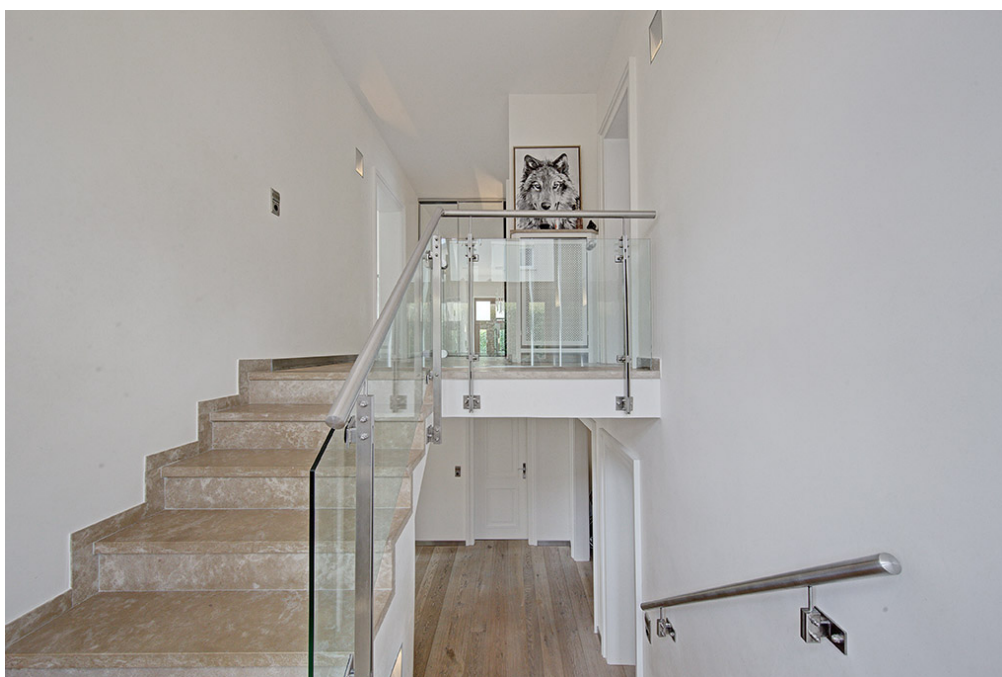
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	146.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



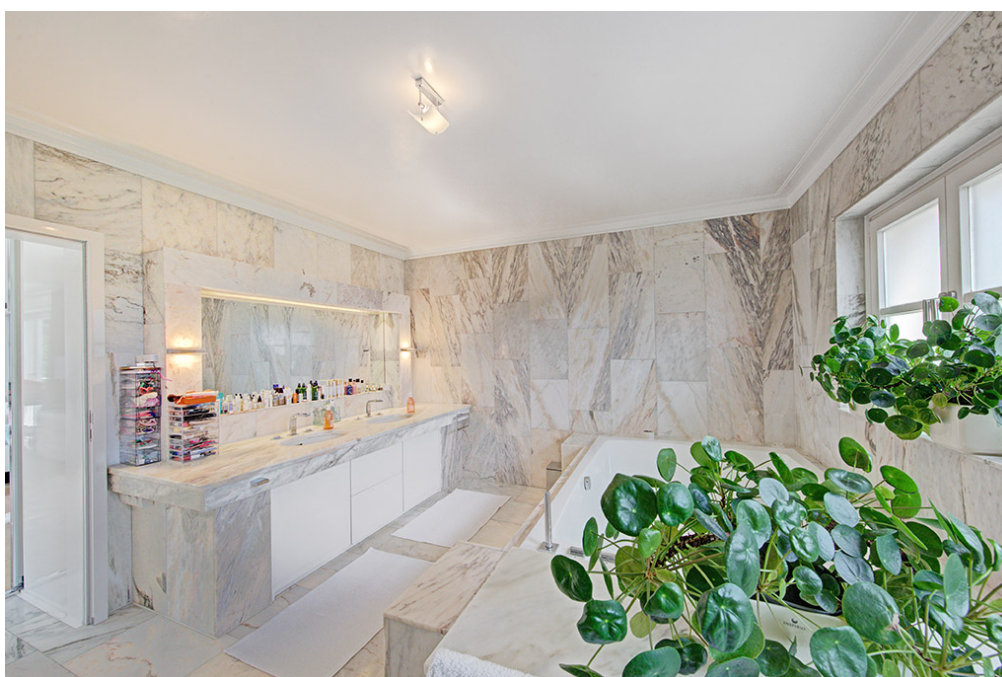
Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



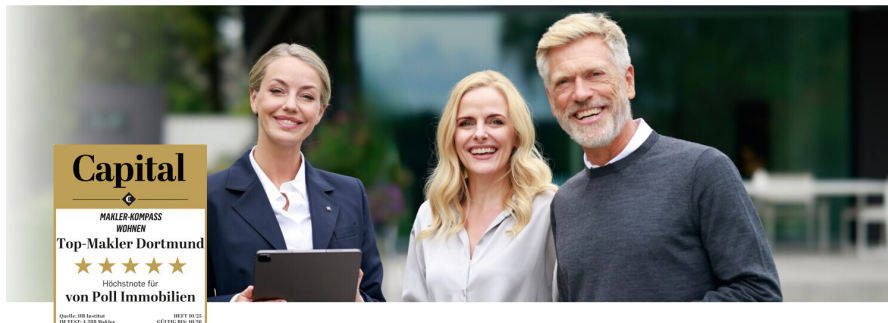
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad

VON POLL
IMMOBILIEN

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La propiedad

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

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Una primera impresión

Ubicada en una tranquila calle sin salida en el codiciado distrito de Sommerberg, en Dortmund, le espera esta excepcional casa unifamiliar independiente. Con un alto grado de privacidad, la propiedad se presenta como un verdadero refugio para familias o parejas exigentes que buscan calidad, diseño y comodidad. Incluso el acceso a través de la puerta de entrada privada transmite una sensación de exclusividad y seguridad. El salón-comedor de planta abierta impresiona por su amplitud, materiales de alta calidad y una transición fluida a la cocina de diseño equipada con electrodomésticos de última generación. Grandes ventanales inundan el interior de luz natural y ofrecen vistas a la amplia terraza con piscina infinita de piedra natural, elegantemente iluminada para veladas especiales. En la parte trasera de la casa, se extiende otra zona exterior bellamente ajardinada, con piscina climatizada, ideal para relajarse y disfrutar de los días cálidos en absoluta tranquilidad. La vivienda incluye tres cómodos dormitorios, entre ellos un elegante dormitorio principal con impresionantes vistas panorámicas, dos baños decorados con gusto y cuartos de servicio adicionales con uso flexible. Un generoso garaje doble ofrece amplio espacio para dos vehículos y almacenamiento adicional.

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Detalles de los servicios

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 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

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com