

Dortmund – Sommerberg

## Exclusiva casa unifamiliar con ambiente vacacional

*Número de propiedad: 25034065x*



**PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 207 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 811 m<sup>2</sup>**

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	Precio de compra	1.250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 207 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 37 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1964	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	146.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.05.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	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



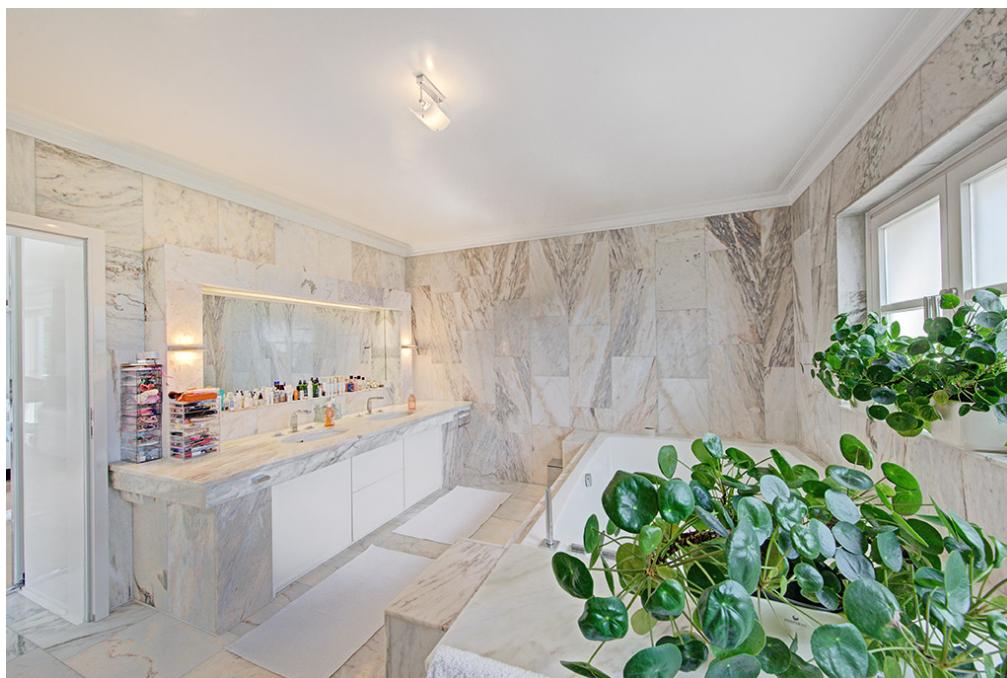
Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propiedad



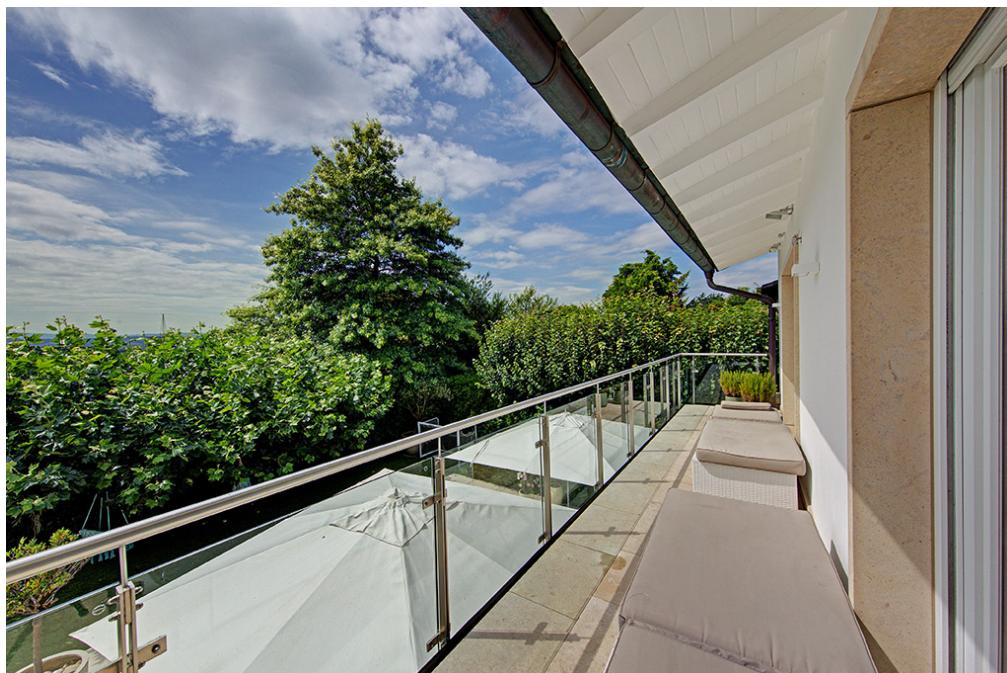
Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propiedad



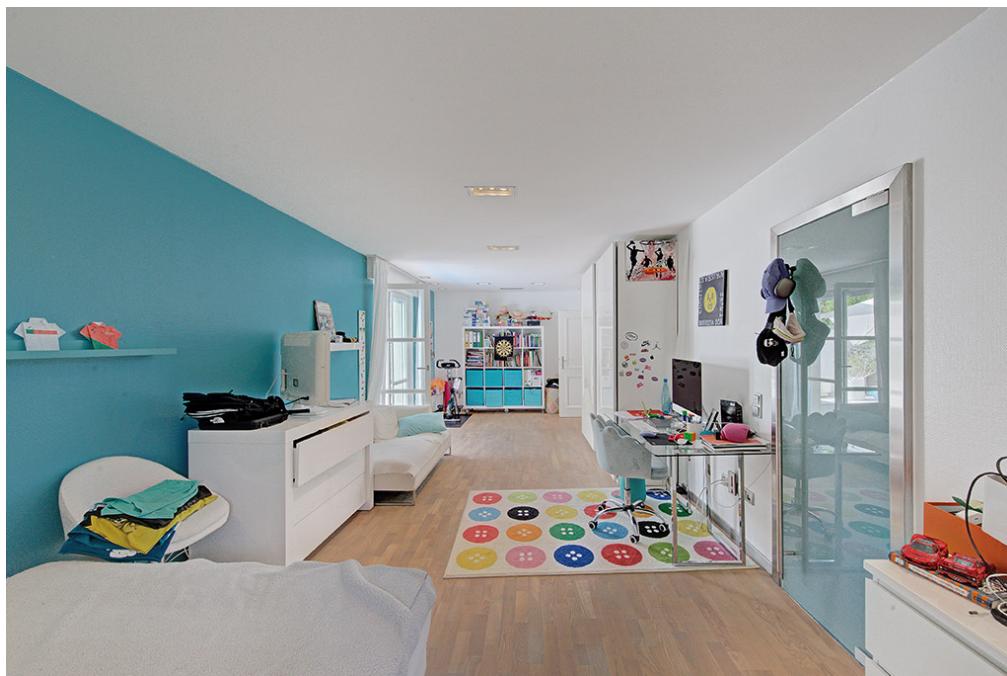
Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## 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



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](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)

Número de propiedad: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propiedad

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](http://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 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 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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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