

Dortmund – Sommerberg

# Maison individuelle exclusive avec une ambiance de vacances

CODE DU BIEN: 25034065x



PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 811 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034065x
Surface habitable	ca. 207 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 37 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	146.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

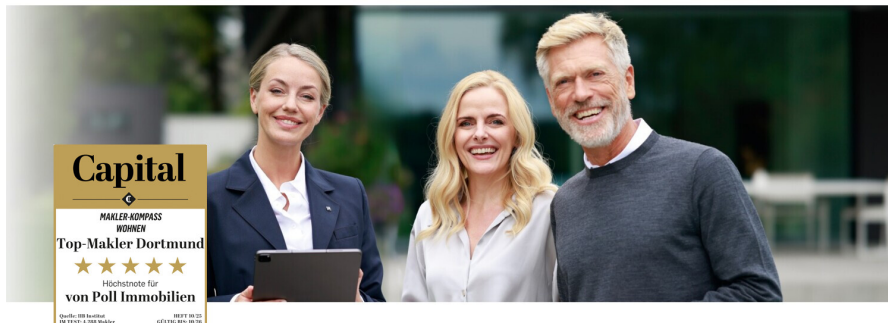
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26



CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Une première impression

Nichée dans une impasse tranquille du quartier prisé de Sommerberg à Dortmund, cette exceptionnelle maison individuelle vous attend. Offrant une grande intimité, la propriété se présente comme un véritable havre de paix pour les familles ou les couples exigeants, sensibles à la qualité, au design et au confort. L'allée menant au portail d'entrée privé inspire déjà un sentiment d'exclusivité et de sécurité. Le séjour et la salle à manger découloinnés impressionnent par leur espace, leurs matériaux haut de gamme et leur transition harmonieuse vers la cuisine design équipée d'appareils électroménagers ultramodernes. De larges baies vitrées inondent l'intérieur de lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur la vaste terrasse et sa piscine à débordement en pierre naturelle, élégamment illuminée pour des soirées d'exception. À l'arrière de la maison, un autre espace extérieur magnifiquement paysagé se déploie, agrémenté d'une piscine chauffée – idéal pour se détendre et profiter des beaux jours en toute tranquillité. L'espace de vie comprend trois chambres confortables, dont une suite parentale élégante avec une vue panoramique à couper le souffle, deux salles de bains raffinées et des pièces utilitaires supplémentaires aux usages flexibles. Un garage double spacieux offre suffisamment d'espace pour deux véhicules et un espace de rangement supplémentaire.

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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