

Dortmund – Sommerberg

Exklusives Einfamilienhaus mit Urlaubsflair

CODE DU BIEN: 25034065x



PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 811 m²



En un coup d'œi		En	un	coup	d'œi
-----------------	--	----	----	------	------

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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034065x	
Surface habitable	ca. 207 m ²	
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 m ²	
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine, Balcon	

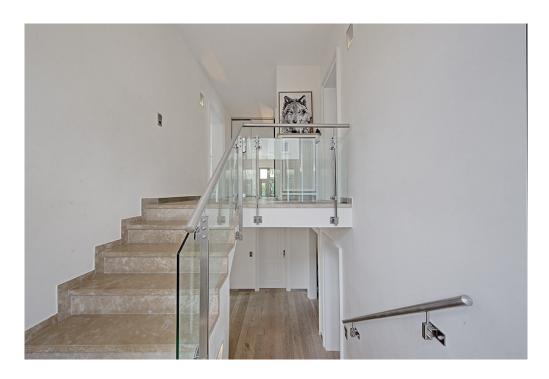


Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew 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





























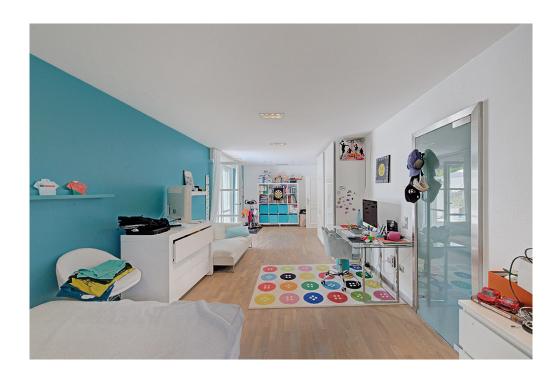














































La propriété





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES 2 THE WORLD

www.von-poll.con

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



La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com



Une première impression

Inmitten einer ruhigen Sackgasse im begehrten Dortmunder Stadtteil Sommerberg erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus der Extraklasse. Mit einem hohen Maß an Privatsphäre präsentiert sich die Immobilie als wahres Refugium für anspruchsvolle Familien oder Paare mit Sinn für Qualität, Design und Komfort.

Bereits die Einfahrt durch das private Zugangstor vermittelt ein Gefühl von Exklusivität und Sicherheit. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Großzügigkeit, hochwertige Materialien sowie den nahtlosen Übergang zur Designer-Küche mit modernsten Geräten. Große Glasflächen lassen viel Licht herein und geben den Blick frei auf die weitläufige Terrasse mit Infinity-Wasserüberlaufbecken aus Naturstein – stilvoll beleuchtet für besondere Abendstunden.

Auf der Rückseite des Hauses eröffnet sich ein weiterer, liebevoll gestalteter Außenbereich mit beheiztem Pool – ideal zum Entspannen und Genießen warmer Tage in absoluter Ruhe.

Das Raumangebot umfasst drei komfortable Schlafzimmer, darunter ein eleganter Master-Bedroom mit traumhaftem Fernblick, zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer sowie zusätzliche Nutzflächen, die flexibel genutzt werden können.

Eine großzügige Doppelgarage bietet darüber hinaus ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.



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 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



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.



Plus d'informations

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 It. 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.



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

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

www.von-poll.com