

#### **Dortmund – Sommerberg**

### Exklusives Einfamilienhaus mit Urlaubsflair

??????? ???????: 25034065x



???? ??????: 1.250.000 EUR • ????????: ca. 207 m<sup>2</sup> • ???????: 6.5 • ?????? ???: 811 m<sup>2</sup>



- ?? ??? ?????
- **?**????????
- ???????????????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????



?????????????	25034065x
????????	ca. 207 m <sup>2</sup>
????? ??????	??????????? ?????
???????	6.5
??????????????????????????????????????	3
???????	2
???? ??????????	1964
????? ??????????	3 x ??????????? ????? ?????????, 2 x ??????

???? ??????	1.250.000 EUR
?????	?????????? ???????????
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
??????????????????????????????????????	ca. 37 m <sup>2</sup>
??????	???????, WC ?????????, ??????, ?????, ?????, ????????

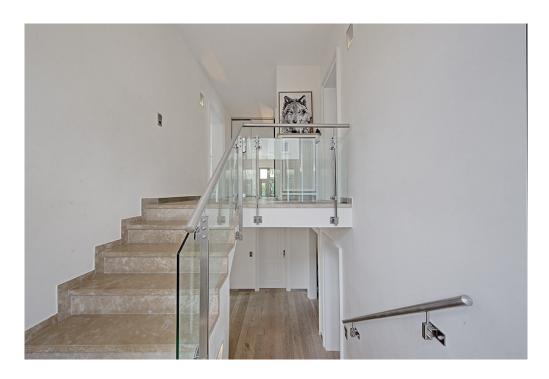


### ?????????????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ????????	?????
??????????? ??????????????????????????	26.05.2035
???? ?????????	?????

??????????????????????????????????????	VERBRAUCH
??????? ????????? ?????????	146.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ?????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????	1964





























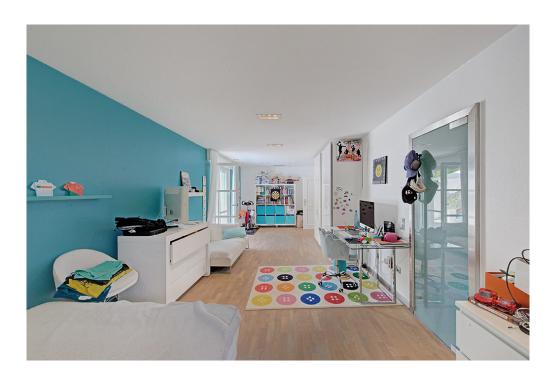














































?? ???????





# Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES 12 THE WORLD

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



?? ???????

#### 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



### ??? ????? ????????

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.



### ??????????? ??? ???????

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



??? ??? ??? ?????????

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.



### ????? ???????????

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.



### ??????????????????????

Deniz Secer

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

???? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com