

Dortmund – Sommerberg

Exkluzív családi ház nyaraló hangulattal

VP azonosító: 25034065x



VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 811 m²

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Áttekintés

VP azonosító	25034065x
Hasznos lakótér	ca. 207 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.250.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 37 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

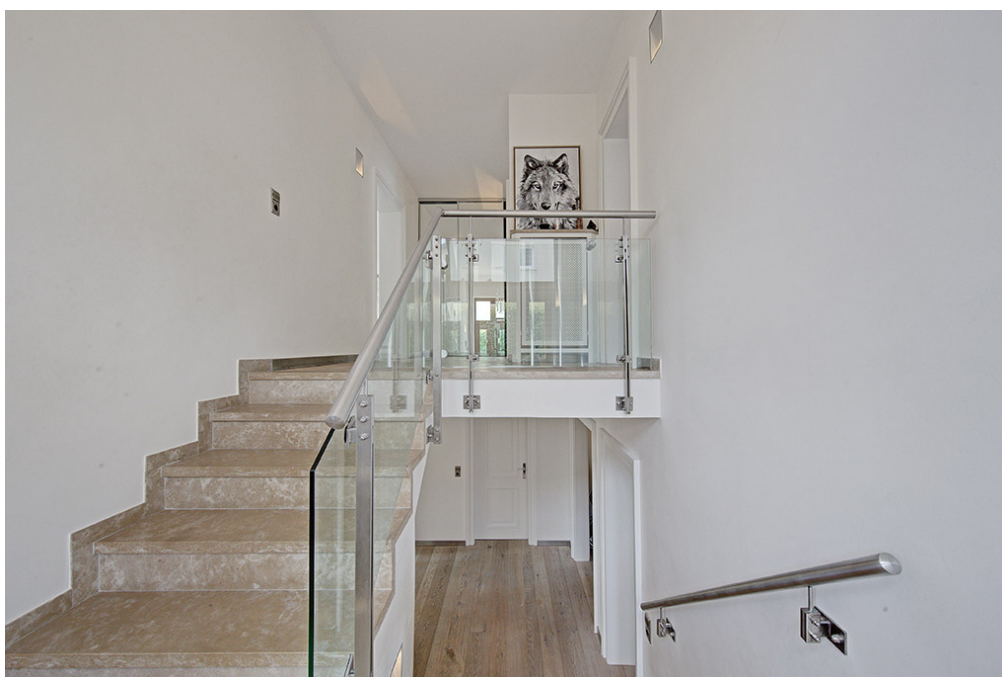
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	146.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



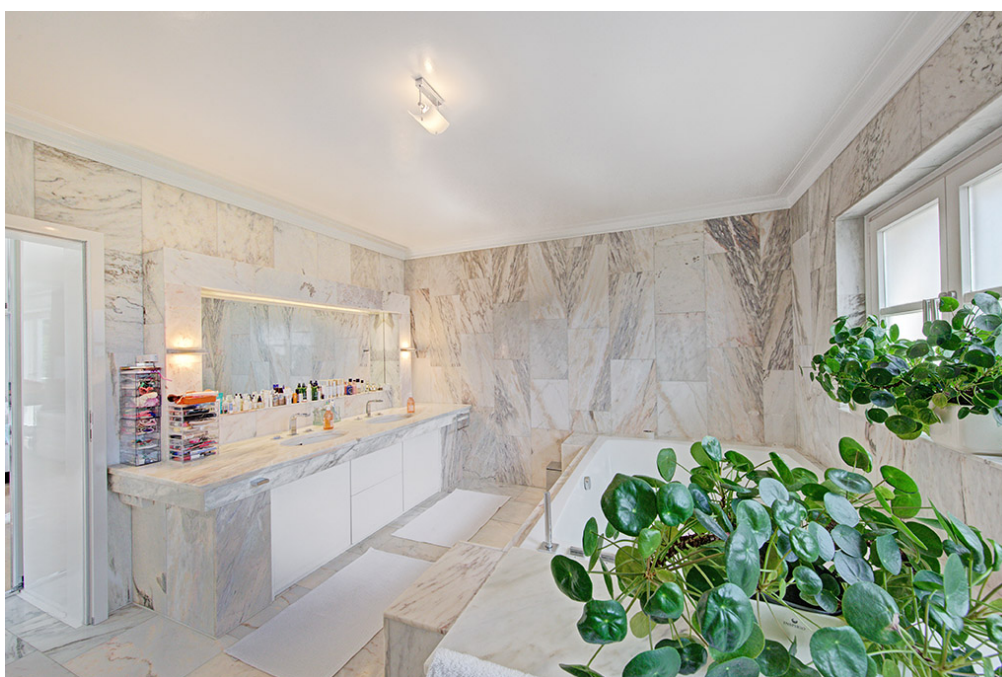
VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az első benyomás

Dortmund keresett Sommerberg kerületének csendes zsákutcájában fekszik ez a kivételes, különálló családi ház, amely Önt várja. A magas fokú magánéletet kínálva az ingatlan igazi menedéket nyújt igényes családok vagy párok számára, akik szeretik a minőséget, a dizájnt és a kényelmet. Már a külön bejáratú kapun keresztül kocsifelhajtó is exkluzivitást és biztonságot áraszt. A nyitott területe nappali és étkező tágasságával, kiváló minőségű anyagaival és a legmodernebb gépekkel felszerelt dizájner konyhába való zökkenőmentes átmenetével lenyugózó. A nagy üvegfelületek természetes fénnel árasztják el a belső teret, és kilátást nyújtanak a tágas teraszra, ahol a természetes kőből készült végtelenített medence található – stílusosan megvilágítva a különleges estékre. A ház hátsó részén egy másik gyönyörűen parkosított kültéri rész húzódik, futó medencével – ideális a pihenésre és a meleg napok teljes nyugalmanak élvezetére. A lakótérben három kényelmes hálószoba található, köztük egy elegáns, légkörtelálló panorámás kilátással rendelkező fő hálószoba, két ízlésesen berendezett fürdőszoba és további, rugalmasan használható háztartási helyiségek. A tágas dupla garázs bővített helyet biztosít két jármű számára, valamint további tárolóhelyet.

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com