

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Áttekintés

VP azonosító	25034065x	Vételár	1.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 207 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6.5	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 37 m ²
Építés éve	1964	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	146.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	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



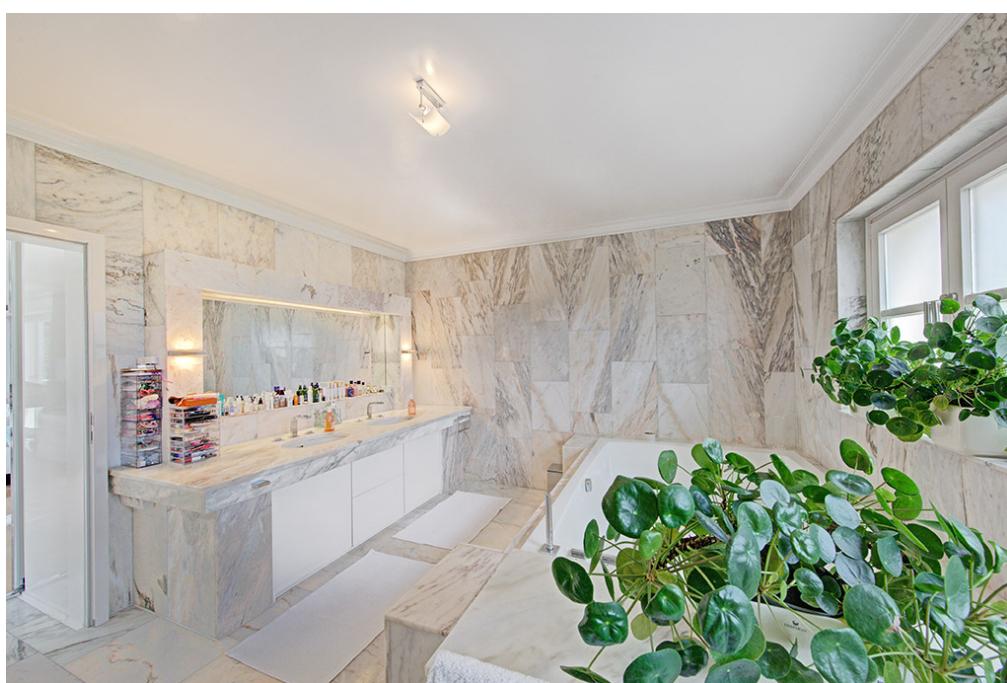
VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



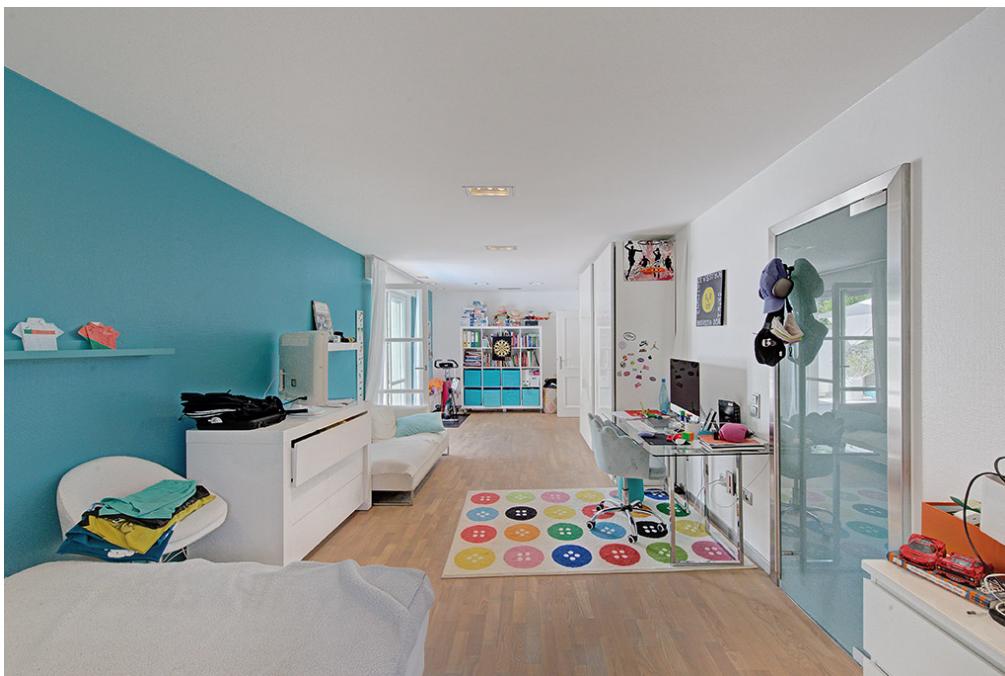
VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az ingatlan



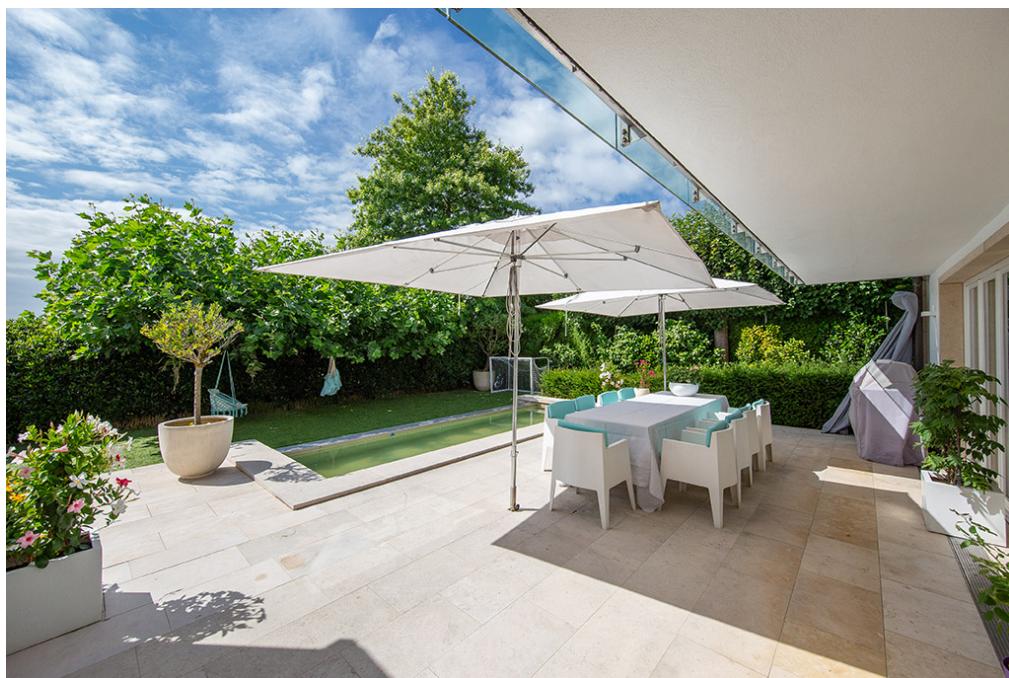
VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

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 OF 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

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

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Az elso 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 bejáratí kapun keresztüli kocsifelhajtó is exkluzivitást és biztonságot áraszt. A nyitott teru nappali és étkeze tágasságával, kiváló minőségű anyagaival és a legmodernebb gépekkel felszerelt dizájner konyhába való zökkenomentes átmenetével lenyugözo. A nagy üvegfelületek természetes fénnnyel árasztják el a belso teret, és kilátást nyújtanak a tágas teraszra, ahol a természetes kobol készült végletesített medence található – stílusosan megvilágítva a különleges estékre. A ház hátsó részén egy másik gyönyörűen parkositott kültéri rész húzódik, futött medencével – ideális a pihenésre és a meleg napok teljes nyugalmának élvezetére. A lakótérben három kényelmes hálószoba található, köztük egy elegáns, lélegzetelállító panorámás kilátással rendelkezo fo hálószoba, két ízlésesen berendezett fürdoszoba és további, rugalmasan használható háztartási helyiségek. A tágas dupla garázs boséges helyet biztosít két jármu 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 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), Kühlchränken 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



VON POLL
REAL ESTATE

kontinuierlich gewartete technische Anlagen

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Minden a helyszínről

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com