

Dortmund – Sommerberg

# Exkluzív családi ház nyaraló hangulattal

VP azonosító: 25034065x



VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 811 m<sup>2</sup>

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<br>lehetőségek | 3 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

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

VP azonosító: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.05.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 146.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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](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)

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](http://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 bejárati kapun keresztül kocsifelhajtó is exkluzivitást és biztonságot áraszt. A nyitott terü 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, lélegzetelállító panorámás kilátással rendelkező fő hálószoba, két ízlésesen berendezett fürdőszoba és további, rugalmasan használható háztartási helyiségek. A tágas dupla garázs bőseges 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 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

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/(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.

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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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