

**Dortmund - Sommerberg**

# Affascinante casa a schiera in un quartiere adatto alle famiglie

**Codice oggetto: 23034045**



**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 332 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>23034045</b>
Superficie netta	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1973</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>459.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera di testa</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo finale di energia	166.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.07.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

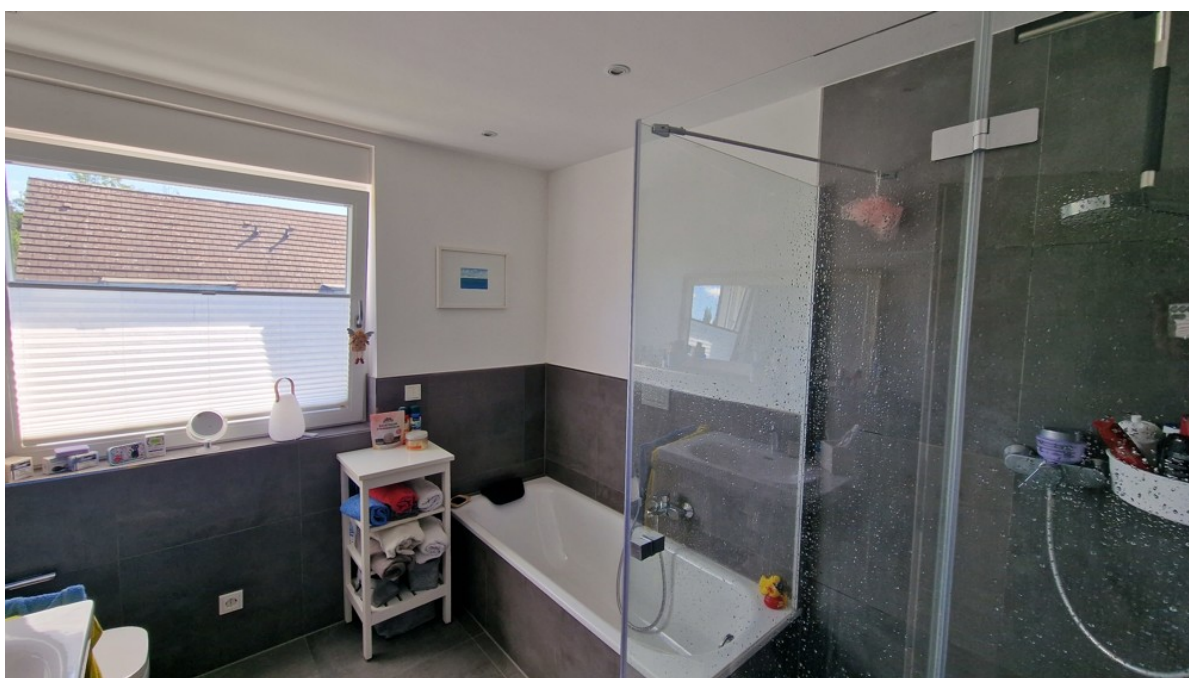
Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg

## La proprietà



Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg**

## Una prima impressione

L'immobile offerto è una classica casa a schiera in una posizione attraente e tranquilla. La sua planimetria ben progettata è particolarmente degna di nota: tutti gli ambienti sono di dimensioni generose. Il cuore della casa è l'ampio soggiorno e sala da pranzo con una splendida vista sul giardino ben curato e sull'ampia terrazza. Il giardino è accessibile anche dalla cucina. Al piano superiore si trovano tre camere da letto (alcune con balcone) che offrono diverse possibilità di utilizzo. Il bagno è stato recentemente ristrutturato con standard elevati e dispone di vasca e doccia. La casa dispone di un seminterrato che offre ampio spazio di stoccaggio. Un garage e un posto auto completano l'offerta. Si prega di notare che la casa è attualmente affittata.

**Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg**

## **Dettagli dei servizi**

- Garage + Außenstellplatz
- modernes Bad
- Gäste-WC
- Einbauküche (ohne Elektrogeräte) inklusive
- Balkon
- Terrasse und Garten

**Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg**

## **Tutto sulla posizione**

**Schöne grüne Lage in Dortmund-Holzen, am beliebten Sommerberg.**

**Die Innenstädte von Schwerte (in 5 Minuten) und Dortmund (in 20 Minuten) sind mit dem PKW gut zu erreichen. Einkaufsgelegenheiten mit einem vielfältigen Angebot finden Sie ganz in der Nähe, auf dem Dortmunder Höchsten oder in Holzen, genau wie Kindergärten, Grundschulen, Ärzte, Apotheken, Imbisse, etc.**

**Die Autobahn 1 erreichen Sie in 3 Minuten über den Anschluss Schwerte und weiter über das Westhofener Kreuz die Autobahn 45.**

**Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 166.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Codice oggetto: 23034045 - 44267 Dortmund - Sommerberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**  
**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**  
**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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