

Dortmund – Sommerberg

Esclusiva casa indipendente con atmosfera vacanziera

Codice oggetto: 25034065x



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 811 m²

Codice oggetto: 25034065x - 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: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034065x
Superficie netta	ca. 207 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 37 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

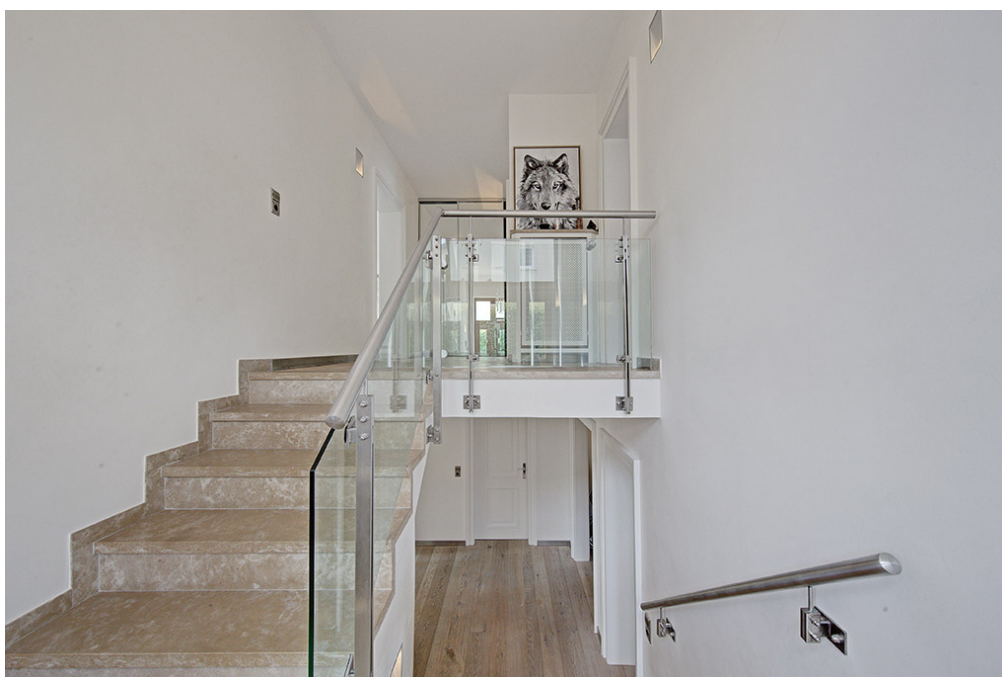
Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	146.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.05.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



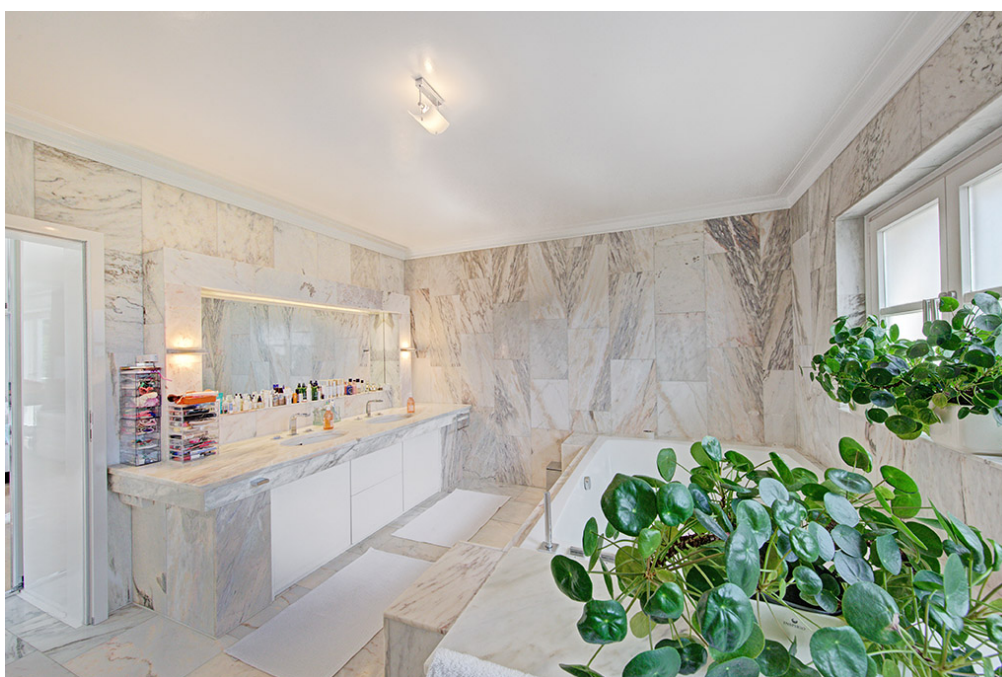
Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà



Codice oggetto: 25034065x - 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: 25034065x - 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

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

Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

La proprietà

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

Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Una prima impressione

Immersa in una tranquilla strada senza uscita nel ricercato quartiere di Sommerberg a Dortmund, vi aspetta questa eccezionale casa unifamiliare indipendente. Offrendo un elevato livello di privacy, la proprietà si presenta come un vero e proprio rifugio per famiglie o coppie esigenti che amano la qualità, il design e il comfort. Anche il vialetto d'accesso attraverso il cancello d'ingresso privato trasmette un senso di esclusività e sicurezza. La zona giorno e pranzo open space colpisce per la sua spaziosità, i materiali di alta qualità e la fluida transizione verso la cucina di design dotata di elettrodomestici all'avanguardia. Ampie vetrate inondano l'interno di luce naturale e offrono una vista sull'ampia terrazza con piscina a sfioro realizzata in pietra naturale, elegantemente illuminata per serate speciali. Sul retro della casa, si estende un'altra splendida area esterna paesaggistica, completa di piscina riscaldata, ideale per rilassarsi e godersi le giornate calde in assoluta tranquillità. La zona giorno comprende tre comode camere da letto, tra cui un'elegante camera padronale con vista panoramica mozzafiato, due bagni arredati con gusto e ulteriori locali di servizio utilizzabili in modo flessibile. Un ampio garage doppio offre ampio spazio per due veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio.

Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25034065x - 44267 Dortmund – Sommerberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25034065x - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com