

Dortmund – Sommerberg

# Bungalow mit beachtlichem Grün am Sommerberg

Objektnummer: 24034021x



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

KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 4.002 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034021x	Kaufpreis	798.000 EUR
Wohnfläche	ca. 201 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2016
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1960		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	200.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2030	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Ein erster Eindruck

Ein Bungalow mit sportlichem Garten: Draußen gibt's viel Bewegungsfreiheit für sportliche Aktivitäten. Drinnen genießen Sie ein barrierefreies Wohnen. Vom Entree gelangt man direkt in den offen konzipierten Kamin-, Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit übergroßen Schiebe- und Fensterelementen, welche den Blick auf die Terrassen, einen überdachten Freisitz und die Gartenanlage freigeben. Die zusätzliche, sehr geräumige Garderobe, ein Gäste-WC und die heute noch geschlossene Küche flankieren diesen Bereich. Das großzügige Schlafzimmer mit separater Ankleidemöglichkeit und ein modernes Badezimmer en Suite komplettieren das Erdgeschoss. Im Gartengeschoss stehen insgesamt drei helle Zimmer und ein zeitlos-modernes Tageslichtbad zur Verfügung. Eine 'Vintage'-Bar mit offenem Kamin und weitere, separate Versorgungskeller für Vorräte, Weine, Wäsche, Haustechnik und Gartengeräte sind ebenfalls vorhanden. Über die Außentreppe gelangt man komfortabel ins Haus, um die Sport-Schuhe zu wechseln oder die Pfoten Ihrer Vierbeiner zu reinigen. Die zwei Garagen neben dem Haus und der große, gepflasterte Vorplatz, erleichtern zudem das Ein- und Ausladen. Ein Haus mit vielfältigen Eigenschaften. Lernen Sie es kennen. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Ausstattung und Details

Der Bungalow wurde 1960 massiv errichtet und sehr zeitlos ausgestattet. Sowohl der Marmor als auch Parkettfußböden im Erdgeschoss sind heute längst Klassiker.

Nachfolgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

Öl-Heizung: 2008

Es stehen 5 x 1.500 L Kunststofftanks zur Verfügung

Fenster: 2005 und 2016

Bäder im Erd- und Gartengeschoss sowie Gäste-WC: 2016

Wandhängende, weiße Sanitärobjekte in formschöner Optik wurden mit modernen anthrazitfarbenen Böden und dunkel-beigen Wandfliesen kombiniert.

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Alles zum Standort

Die Sackgassenlage auf dem Sommerberg ist ein zusätzliches Plus dieser Immobilie. Sie können ohne direkte Garten-Nachbarn ungestört leben und genießen. Einkäufe für den kompletten Alltagsbedarf sind mit dem Auto in ca. 3 Minuten auf dem Höchsten zu erledigen. Hier stehen REWE, Rossmann, Aldi, Getränkemarkt, Postfiliale sowie Ärzte, Friseur, Einzelhandel und Imbisse zur Verfügung. Die Autobahnen A 1 und A 45 sind in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Freizeitwert durch die umliegenden Wälder, für ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren, ist ein zusätzliches Highlight.



Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 200.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24034021x - 44267 Dortmund – Sommerberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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