

Dortmund – Sommerberg

# Erdgeschosswohnung mit sonniger Terrasse und eigenem Garten

????????? ??????????: 24034029x



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

????? ??????????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 65 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034029x	????? ???????	198.000 EUR
????????????	ca. 65 m <sup>2</sup>	????????????	
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ?????????????	1986	???????????????????? ??????	ca. 10 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	?????????	94.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	04.10.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	C
????? ????????????	?????????????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?? ?????????



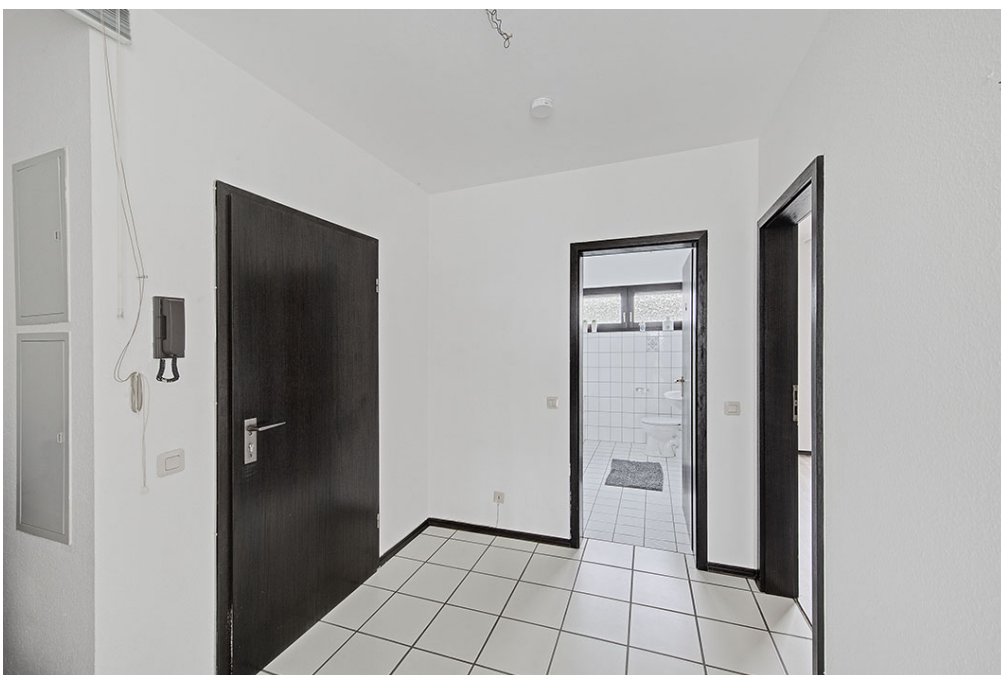
???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?? ?????????



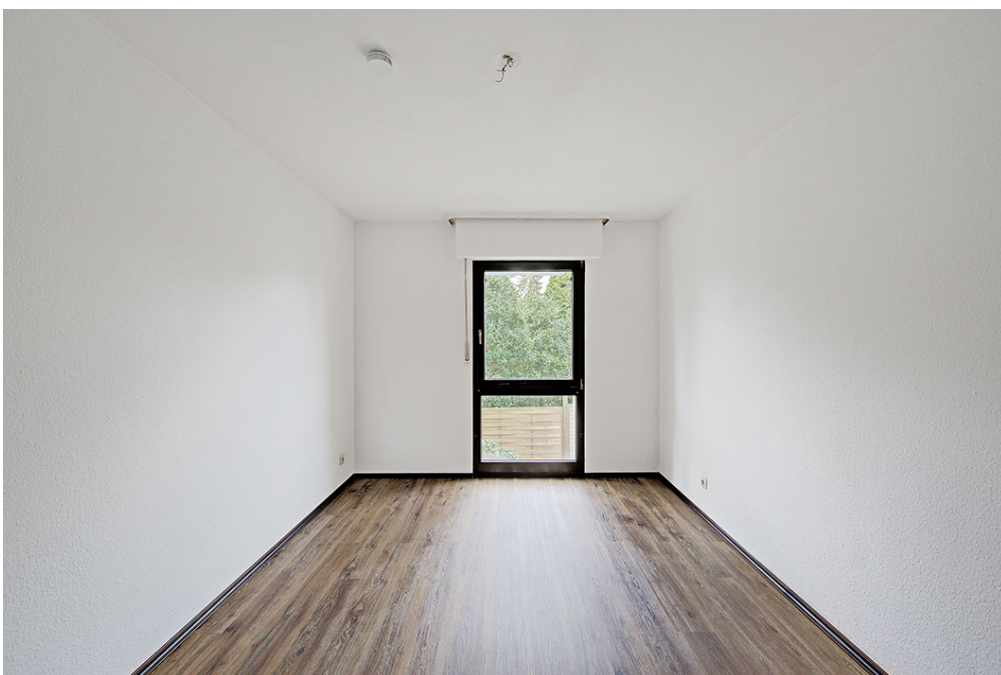
???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

??? ?????? ???????????

Die angebotene Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Vierfamilienhaus aus dem Jahr 1986 bietet Singles oder Paaren ein gemütliches Zuhause. Mit einer Wohnfläche von ca. 65m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Der Eingangsbereich führt direkt in das große Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit besticht und viel Platz für Einrichtungsmöglichkeiten bietet. An den Wohnbereich schließt sich ein schöner Essbereich mit angrenzender Einbauküche an. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Kombination aus Dusche und Badewanne ausgestattet. Im Schlafzimmer wurde aktuell ein moderner Vinylboden verlegt. Highlight ist der eigene, kleine Garten. Hier bietet sich die Möglichkeit zum Entspannen! Ein eigener KFZ-Stellplatz ermöglicht es Ihnen, Ihren PKW direkt vor der Wohnung zu parken. Insgesamt bietet diese Wohnung ein großes Potenzial um sich hier zu verwirklichen. Die Kombination aus gemütlichem Wohnambiente, praktischer Ausstattung und der Möglichkeit zur Gestaltung des vorgelagerten Gartens machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem Entscheidungsprozess zu unterstützen.

??????? ???????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

???????????????? ???? ??????????

- Dusche + Badewanne
- Tageslichtbadezimmer
- inkl. moderner weißer Küche
- Rollläden
- Gegensprechanlage
- vier Einheiten im Haus
- eigener Außenstellplatz
- Garten zur Alleinnutzung
- Kellerraum

???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

??? ??? ??? ????????????

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch ihre gute Verkehrsanbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage, abseits vom Straßenlärm. Sommerberg liegt im Südosten Dortmunds an der Grenze zu Schwerte und ist einer der exklusivsten Wohngegenden in Dortmund. Dortmund-Sommerberg ist durch seine schönen Grünflächen für seinen Erholungswert bekannt. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Banken befinden sich im nahe gelegenen Zentrum von Höchsten. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an die A1.

???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24034029x - 44267 Dortmund – Sommerberg

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 ??????????????  
E-Mail: dortmund@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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