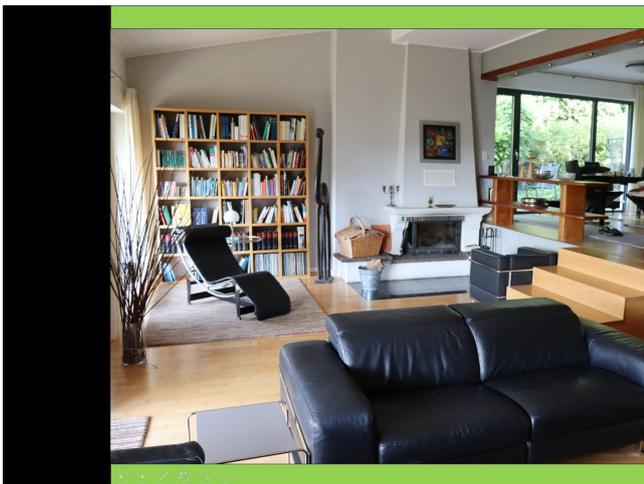


Exposé

Einfamilienhaus in Dortmund

Hochwertiges Einfamilienhaus in bester Lage auf dem Sommerberg in Dortmund



Objekt-Nr. **OM-291419**

Einfamilienhaus

Verkauf: **678.000 €**

Ansprechpartner:
Marian Dutczak

44267 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	540,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	214,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	22,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort einziehen und sich zuhause fühlen!

Das Haus ist durch eine klare Architektur sowie räumliche Vielfalt und Qualität geprägt. Auf einem 540 m² großen Kaufgrundstück mit ca. 214 m² Wohnfläche bietet das Haus viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare. Das sehr gepflegte Haus wurde laufend renoviert und modernisiert.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Gäste-WC, der Treppe ins Ober- und Gartengeschoss sowie dem Zugang zum Ess- und Wohnbereich. Bereits vom dem geräumigen Eingangsbereich geht der Blick ins Grüne.

Vom Essbereich erreicht man die Küche sowie die große süd-west Terrasse. Der Wohnbereich liegt 4 Stufen tiefer und bildet mit dem oberen Essbereich eine räumliche Einheit. Hier befindet sich der Kamin sowie der Zugang zu dem großen überdachten Balkon in Südlage.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Räume ohne Dachschrägen, die als Schlaf- und/oder Kinderzimmer genutzt werden können sowie 2 Tageslichtbäder. Alle Räume werden einzeln über einen Flur erschlossen. Insbesondere vom Obergeschoss aus entfaltet sich ein wunderschöner Fernblick bis ins Sauerland.

Im Gartengeschoss befinden sich 2 Wohnräume, der Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC, zwei Hauswirtschaftsräume sowie der Heizungsraum. Aufgrund der Hanglage verfügen beide Wohnräume über große Fenster und Tageslicht. Das Gartengeschoss hat einen Ausgang zum Garten mit der zweiten überdachten Terrasse. Bei Bedarf kann das Gartengeschoss auch als eine separate Wohn- oder Büroeinheit genutzt werden.

Der pflegeleichte Garten ist stark eingegrünt und im Bereich der süd-west Terrasse von außen nicht einsehbar. Mit Natursteinen befüllte Gabionen begrenzen das Grundstück und bieten Sitzmöglichkeiten an. Befestigte Flächen im Bereich der Terrasse sowie der Stellplätze vor den Garagen sind aus hochwertigen Natursteinen.

Ausstattung

- Glasfaser - Hausanschluss
- hochwertiger Stab-Buchenparkett
- Natursteinoberflächen in Bädern und Küche
- Kamin
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- 3 Bäder
- Einbauküche
- 2 moderne Aluminium-Haustüren von 2017
- im Erdgeschoss bodentiefe Aluminium-Fenster von 2017
- Alu-Rollläden, teilweise elektrisch und programmierbar von 2017
- moderne, energieeffiziente Brennwertheizung von 2013
- neue Öltankanlage von 2016
- großer überdachter Südbalkon
- große Terrasse mit Markise in süd-west Lage
- überdachte Terrasse im Gartengeschoss
- hochwertige Außenanlagen - Mauern aus Natursteinpflaster (Gabionen)

- Fernblick in Sauerland
- schön eingegrünter und z. T. nicht einsehbarer Garten
- Allen in den letzten 10 Jahren wurden für ca. 120.000,-€ innen- und außen Renovierungen und Umgestaltungen durchgeführt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Kaufgrundstück liegt auf dem Sommerberg in einer sehr ruhigen und gepflegten Wohngegend am Ende einer Sackgasse.

Dortmund - Sommerberg bildet den südlichen Rand der Stadt und grenzt an Schwerte. Wiesen, Äcker sowie der Schwerter Wald sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zum joggen, reiten und erholsamen Spaziergängen in der Natur ein.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, gastronomische Angebote sowie Bushaltestellen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Aufgrund der landschaftlich sehr attraktiven und ruhigen Lage zählt Sommerberg zu den beliebtesten und exklusivsten Wohnlagen in Dortmund.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	192,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Essbereich

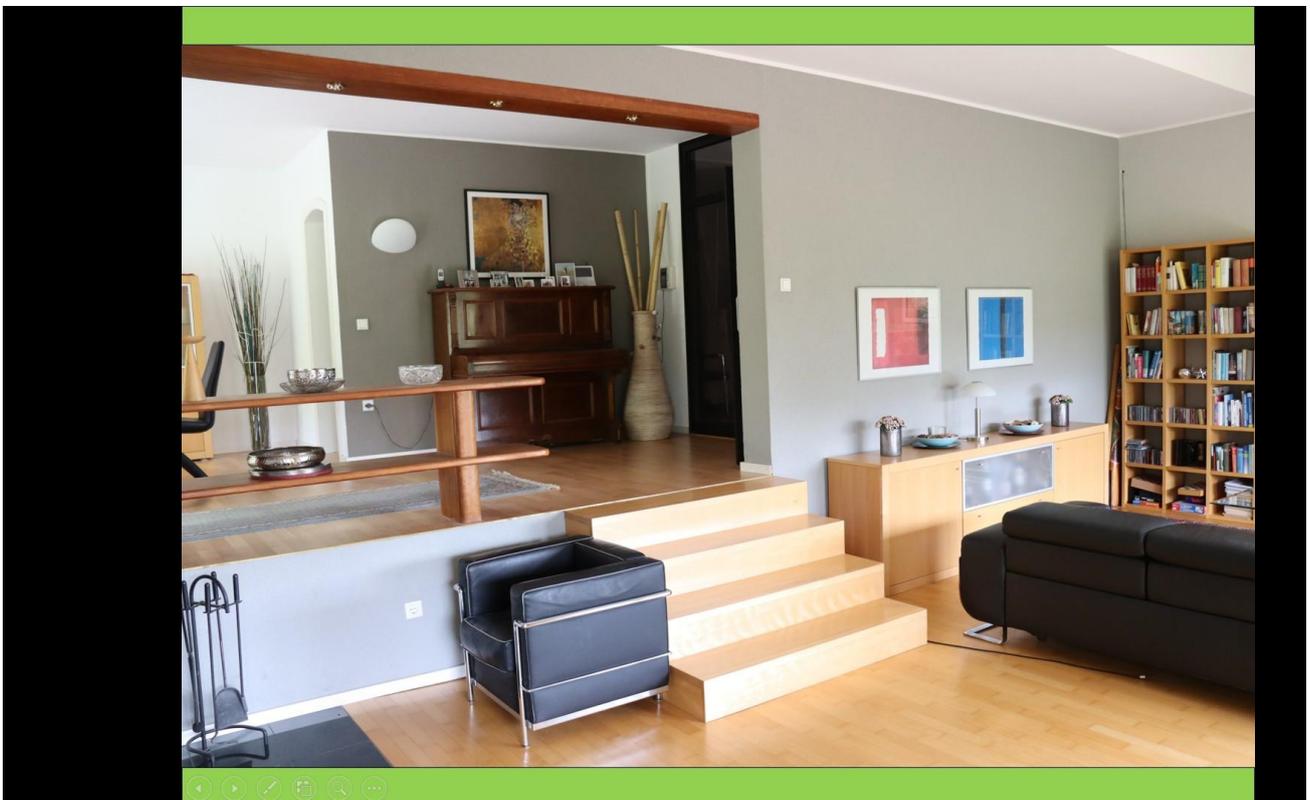


Essbereich mit Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Übergang zum Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad 1

Exposé - Galerie



Sauna



Südbalkon

Exposé - Galerie



Südansicht mit Garten



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Fernblick



Süd-west Terrasse

Exposé - Galerie



Süd-west Terrasse mit Markise



Terrasse

Exposé - Galerie



Hauseingang