

EXPOSÉ · DORTMUND

# Einfamilienhaus am Sommerberg

2026 kernsaniert · freistehend · ruhig, grün und ideal angebunden

KALTMIETE

**1.780 €**

inkl. Garage

WOHNFLÄCHE

**ca. 112 m<sup>2</sup>**

zzgl. ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche

ZIMMER

**4**

auf zwei Ebenen

VERFÜGBAR AB

**01.10.2026**

Erstbezug nach Sanierung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Schwerter Wald: 2026 kernsaniert, mit neuer Fußbodenheizung, 3-fach verglasten Fenstern, Eichenholz-Vinylboden, sonnigem Südgarten, neu angelegter Terrasse mit Pergola sowie Garage und drei Außenstellplätzen.

Kontakt: Jens Rebinski & Florian Holtz · [j.rebinski@web.de](mailto:j.rebinski@web.de)

# Haus & Ausstattung



## Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verbindet Wohnen, Essen und Kochen zu einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich. Vom großzügigen Eingang aus gelangen Sie in alle Räume – einschließlich Tageslichtbad, Abstellraum und Teilkeller.

Zwei Terrassen in Ost- und Südlage erweitern den Wohnraum nach draußen: Über die anthrazite Glas-Schiebetür im Wohnzimmer und die bodentiefe Fenstertür im Essbereich ist der Garten stets nur einen Schritt entfernt.



## Obergeschoss

Das gesamte Obergeschoss ist im Loft-Stil gehalten: Die bis in den Dachstuhl geöffneten Decken geben den Blick auf die freigelegten Dachbalken frei und schaffen ein besonderes, großzügiges Raumgefühl.

Hier finden sich das Schlafzimmer, eine offene Galerie als Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum.



## Außenbereich & Nutzflächen

Die geflieste Terrasse mit Pergola lädt zum Verweilen ein und führt zu einem außen liegenden, gemauerten Abstellraum sowie zur privaten Garage mit elektrischem Torantrieb. Vor dem Haus stehen bis zu drei weitere Parkplätze zur Verfügung.

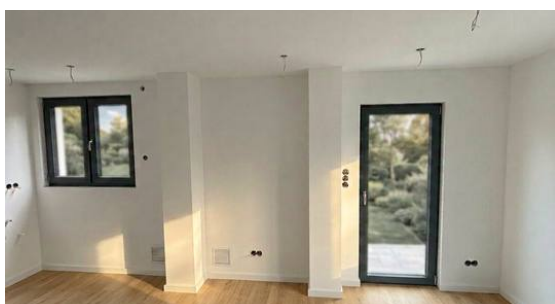
Das Haus ist teilunterkellert und bietet zusätzlich einen Geräteraum im Außenbereich und einen Abstellraum im Eingangsbereich – zusammen rund 30 m² Nutz- und Arbeitsfläche.



## Tageslichtbad im EG

Das Tageslichtbad wurde 2026 komplett saniert – inklusive aller Leitungen. Modern gefliest und hochwertig ausgestattet, vereint es Badewanne und bodenebene Dusche in einem Raum.

Die Dusche wird mit einer flexiblen Glaswand abgetrennt und ermöglicht so einen bequemen, barrierearmen Einstieg.



## Küche im EG

Alle Anschlüsse wurden neu gelegt – sowohl die Elektrik als auch die Strangleitungen. Vorbereitet sind Anschlüsse für Herd, Ofen, Spüle, Spülmaschine und Waschmaschine.

An drei Positionen wurde zusätzlich Starkstrom verlegt – optional für eine Kücheninsel zwischen Küchen- und Essbereich. Ein Gasanschluss ist bei Bedarf möglich. So bleibt die Küchengestaltung vollkommen frei.



## Esszimmer

Ein sehr heller, offener Raum mit Zugang zur Ostterrasse und bodentiefem Fensterelement in den Südgarten.

Ideal für einen großen, offenen Esstisch – oder als flexible Erweiterung der Küche.



## Schlafzimmer im OG

Das Schlafzimmer liegt im loftartigen Obergeschoss mit offenen Dachbalken und gemütlichen Dachschrägen.

Die Elektrik ist gut durchdacht: Eine Kreuzschaltung ermöglicht das Schalten des Lichts direkt am Bett. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.



## Büro / Gästezimmer im OG

Die offene Galerie am Treppenaufgang wird mit einem Glasgeländer abgesichert und erhält durch ein neues Dachfenster viel Tageslicht.

Über ein bodentiefes Fenster gelangen Sie auf den französischen Balkon – ein helles, ruhiges Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer. Direkt angeschlossen liegt ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit ausreichend Stehhöhe im mittigen Bereich.



## Eingangsbereich

Der helle Eingangsbereich empfängt mit einem bodentiefen Fenster und verteilt in alle Bereiche: links zur Kellertreppe, in der Mitte zum Bad, rechts über die Treppe ins Obergeschoss.

Ein kleiner, praktischer Abstellraum im Eingangsbereich bietet Platz für Garderobe und Alltagsdinge.



## Technik & Energie

Alle neu verbauten Fenster sind 3-fach verglast und entsprechen dem neuesten Energiestandard. Die neu verlegte Fußbodenheizung (Nordic Fos System) sorgt in allen Wohnräumen für gleichmäßige, angenehme Wärme.

Die gesamte Elektrik wurde 2026 erneuert. Ein Balkonkraftwerk lässt sich ergänzen, eine Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox ist bereits vorbereitet.

Der 2026 verlegte Eichenholz-Vinylboden und die frisch verputzten, weiß gestrichenen Wände schaffen einen gehobenen Wohnstandard und ermöglichen den sofortigen Einzug.

FAKTEN

# Auf einen Blick

WOHNFLÄCHE

**ca. 112 m²**

GRUNDSTÜCK

**403 m²**

ZIMMER

**4**

KALTMIETE

**1.780 € inkl. Garage**

ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHE

**ca. 30 m²**

SANIERUNG

**2026 kernsaniert**

HEIZUNG

**Fußbodenheizung, Nordic Fos**

FENSTER

**3-fach verglast**

STELLPLÄTZE

**Garage + 3 Außenplätze**

BODEN

**Eichenholz-Vinyl**

ELEKTRIK

**2026 komplett erneuert**

VERFÜGBAR AB

**01.10.2026**

## Grundrisse



Erdgeschoss



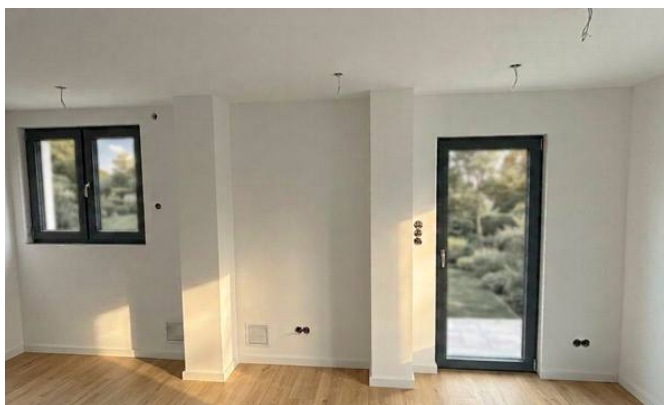
Obergeschoss



Wohnzimmer mit bodentiefer anthraziter Schiebetür zum Südgarten



Esszimmer mit Zugang zur Ostterrasse



Küchen- und Essbereich mit Terrassentür



Küchenzeile – Anschlüsse vorbereitet



Eingangsbereich, links Kellertreppe, Mitte Bad, rechts Treppe zum OG



Tageslichtbad im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Loft-Stil mit Dachbalken (KI-Visualisierung)



Galerie: Arbeits- und Gästezimmer



Küche rechte Seite mit Anschluss für Herd & Spülmaschine



Heller Eingangsbereich mit bodentiefem Fenster



Küchenzeile links mit Anschluss für Waschbecken

L A G E

# Dortmund – am Schwerter Wald

**Schwerter Wald**

Direkt am Wald – Natur & Sport vor der Tür

**Einkaufen**

Täglicher Bedarf fußläufig erreichbar

**ÖPNV**

Bus, U-/S- & Regionalbahn in der Nähe

**Dortmund Innenstadt**

20 Min. Auto · 30 Min. ÖPNV

**Autobahnanbindung**

Direkte Anbindung an die B236

**Flughafen & Universität**

Je unter 20 Min. mit dem Auto



BESICHTIGUNG ANFRAGEN

Jens Rebinski & Florian Holtz

[j.rebinski@web.de](mailto:j.rebinski@web.de)

Kaltmiete 1.780 € inkl. Garage · verfügbar ab 01.10.2026

Hinweis: Einige Innenaufnahmen zeigen den Sanierungsstand 2026; möblierte Ansichten und Außenanlagen sind KI-gestützte Visualisierungen und dienen der Veranschaulichung. Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Zwischenvermietung vorbehalten.