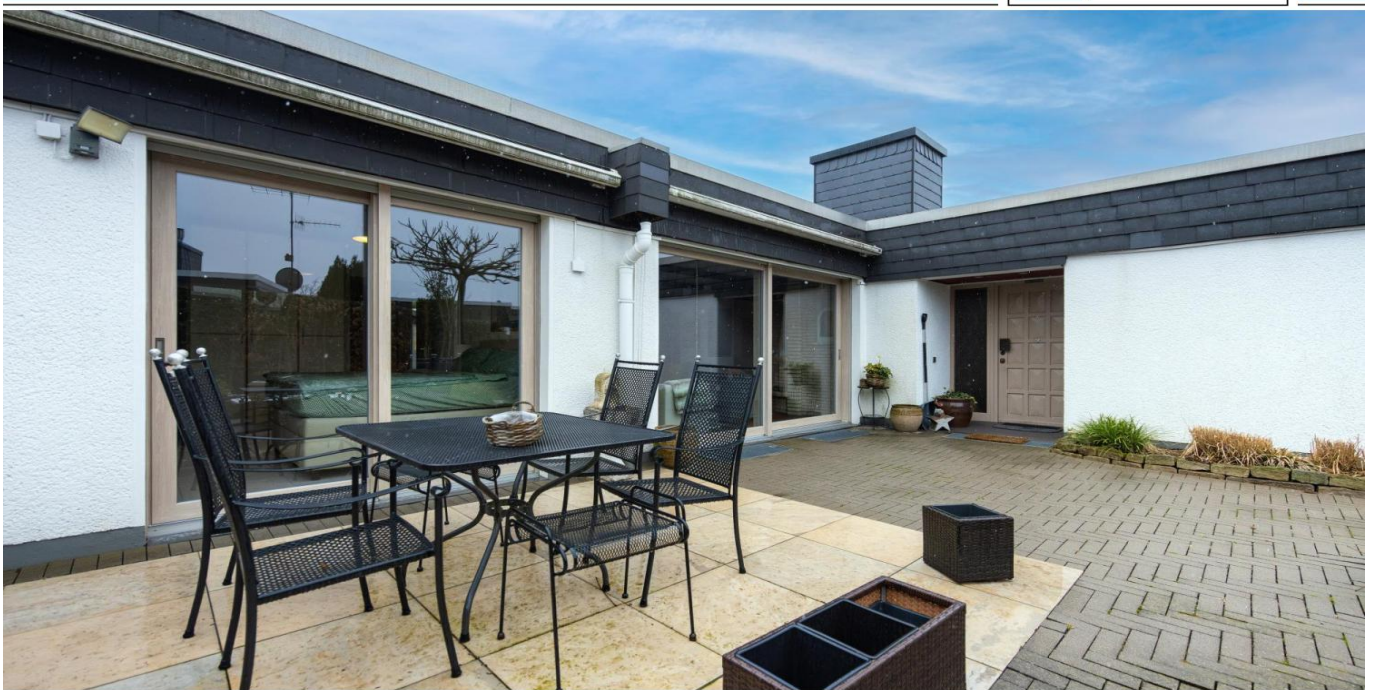


Wetter

# Modernisierter Winkelbungalow mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26436005



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

**KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 357 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

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

Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

## Auf einen Blick

Objektnummer	26436005	Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	3		
Baujahr	1979	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	15.02.2036	Endenergie- verbrauch	47.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

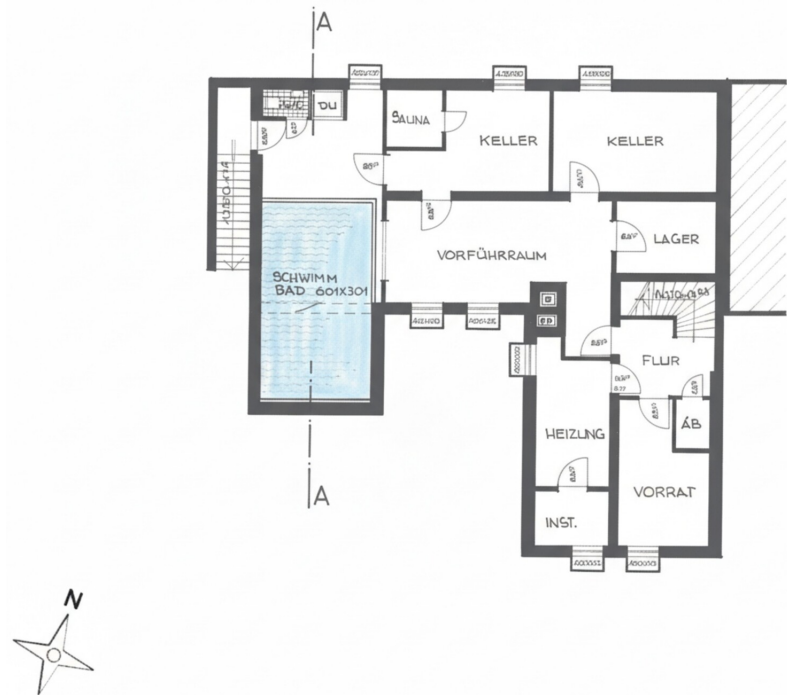
## Die Immobilie



Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter**

## Ein erster Eindruck

Dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 357 m<sup>2</sup> präsentiert sich in hochwertigem Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Das im Jahr 1979, in massiver Bauweise, errichtete Gebäude überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Technik und durchdachter Raumaufteilung, die sowohl für Familien, als auch für Paare ein angenehmes Wohnumfeld schafft.

Beim Betreten der Immobilie eröffnet sich ein Raumkonzept, das modernen Wohnkomfort mit flexibler Nutzung vereint. Vom Flur abgehend stehen zwei Räume bereit, die individuell als Gäste- oder Kinderzimmer sowie Homeoffice genutzt werden können. Ein separates Gäste-Bad, gestaltet den Alltag noch komfortabler für Bewohner und Besucher.

Der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch ein großzügiges, lichtdurchflutetes Ambiente. Die hochwertige Next-Küche mit Gaggenau-Elektrogeräten, die im Alltag durch eine praktische Speisekammer ergänzt wird, lässt keine Wünsche offen und bildet einen Treffpunkt für gemeinsame Stunden.

Das direkt angrenzende Wohnzimmer ist ausgestattet mit Hebe-Schiebeanlagen zu beiden Terrassen, wodurch eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich entsteht. Ein offener Kamin sorgt für behagliche Wärme und eine wohlige Atmosphäre an kalten Wintertagen.

Das Hauptschlafzimmer ist ebenfalls mit einer Hebe- Schiebeanlage ausgestattet und verfügt über ein Bad en Suite sowie einen begehbaren Kleiderschrank. Der praktische Einbauschränk im angrenzenden Flur schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung.

Elektrische Rollläden, abschließbare Fenstergriffe sowie Fußbodenheizung im Wohnbereich sind weitere Highlights und erfüllen die heutigen Ansprüche an ein modernes Zuhause.

Im Keller bietet eine exklusive Wellnessoase mit Pool samt Gegenstromanlage und Sauna ein hohes Maß an Erholung. Hier genießen Sie wohltuende Momente der Entspannung in den eigenen vier Wänden. Ergänzt wird der Wellnessbereich praktischerweise durch eine angrenzende Dusche mit WC.

Ein weiteres Gäste- oder Hobbyzimmer im Keller, bietet zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten für Familie oder Freunde. Darüber hinaus gibt es zusätzliche Stauräume, so dass ausreichend Platz für unterschiedlichste Bedürfnisse vorhanden ist.

Die in 2024 in Betrieb genommene, moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine 15 KWP PV-Anlage plus 11 KWH Batteriespeicher, sorgen nicht nur für nachhaltige Energieversorgung, sondern ermöglichen auch den kostengünstigen Betrieb der Wellnnessausstattung. Gesicherte Lichtschächte im Keller gewährleisten zusätzliche Sicherheit für Ihr Heim.

Überzeugen Sie sich selbst von der hochwertigen Ausstattungsqualität, die in Verbindung mit der modernen Technik und der in jüngster Zeit erfolgter Modernisierung, einen idealen Rahmen für angenehmes und zukunftsfähiges Wohnen bildet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses!

**Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter**

## Ausstattung und Details

zusätzliche Informationen:

Modernisierungsmaßnahmen:

Luft-Wasser-Wärme-Pumpe (2024)

PV-Anlage, Batteriespeicher (2024)

Küche (2021)

Bad en Suite (2019)

Elektrik (2019)

Kellerwanddämmung (2018)

Kunststofffenster 2fach verglast (2018)

Pool (2017)

Saunatechnik (2017)

Flachdach (2008)

Bodenbeläge:

Küche- Wohn- Essbereich, Flur, Bäder: Fliesen

Schlafzimmer: Teppich

Kinder-/ Gäste-/Homeoffice: Laminat

**Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter**

## Alles zum Standort

Wetter (Ruhr) besticht durch seine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität, eingebettet im dynamischen Ruhrgebiet.

Sehr gute Verkehrsverbindungen und somit kurze Wege ermöglichen sowohl das Arbeiten in den umliegenden Städten, als auch den Rückzug in die Natur am Feierabend und den Wochenenden.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Volmarstein.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Trotz der ruhigen Lage besteht eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Nachbarregionen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und praktischer Infrastruktur im Alltag.

**Objektnummer: 26436005 - 58300 Wetter**

## Weitere Informationen

**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: 26436005 - 58300 Wetter**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

---

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen

Tel.: +49 2324 - 86 73 890

E-Mail: [hattingen@von-poll.com](mailto:hattingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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