Wetter

Wohnen wie im Urlaub - moderne Immobilie mit Blick aufs Wasser

Objektnummer: 25034050x

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 200 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 793 m²

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

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

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Auf einen Blick

Objektnummer	25034050x
Wohnfläche	ca. 200 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1930
Stellplatz	4 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	34.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine absolute Rarität in Bestlage von Wetter! Geniessen Sie den herrlichen freien Blick auf den Harkortsee und fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.
Die moderne Villa überzeugt durch ihre klare Architektur, hochwertige Materialien und eine exklusive Ausstattung. Ursprünglich erbaut im Jahr 1930 wurde diese Immobilie 1985 durch einen Anbau erweitert und durch die jetzigen Eigentümer 2013 komplett umgebaut, modernisiert und eine Garagenhalle (ca. 145m²) neu angebaut. Die großzügigen Fensterfronten (teilweise in A§ Sicherheitsausführung) lassen viel Licht in die Räume und eröffnen einen atemberaubenden Fernblick über den See und die umliegende Landschaft.
Die Immobilie bietet zudem eine Einliegerwohnung, die eine flexible Nutzung bietet - ob als Räumlichkeiten für einen Teenager, Gästebereich oder Arbeitszimmer.

Wohnen auf höchstem Niveau:
Hochwertige Inneneinrichtung mit durchdachtem Designkonzept.
Edle Parkett- und Granitböden in allen Wohnbereichen.
Großzügige Raumaufteilung mit offenem Wohn-/Essbereich.

Technik & Komfort:
Moderne Heizungsanlage und zeitgemäße Gebäudetechnik (KNX und CAT Verkabelung).
Smart-Home-Anwendungen für Licht, Heizung und Sicherheit (Alarmanlage + Videoüberwachung).
Großzügige Garage (ca. 145m²) mit Platz für vier Fahrzeuge sowie eine separate Einzelgarage.

Außenbereich:
Wunderschön angelegter Garten mit viel Liebe zum Detail.
Stilvolles Gartenhaus – ideal für Gäste, Hobbys oder Home-Office.

Besonderheiten:
Traumhafter Fernblick in ruhiger, privilegierter Lage.
Direkte Seelage mit hohem Freizeitwert.
Hochwertige Bauweise und energieeffiziente Ausstattung.
Repräsentativer Charakter – ideal als Hauptwohnsitz oder Feriendomizil.

Fazit:
Ein Objekt der Extraklasse für Menschen mit hohen Ansprüchen – einzigartig in Lage, Architektur und Ausstattung.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne weitere Informationen oder laden Sie zu einer exklusiven Besichtigung ein.

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Ausstattung und Details

- hochwertige Ausstattung
- große Garage / Halle ca. 145m²
- große und moderne Sauna
- hochwertig angelegter Außenbereich
- mehrere Terrassen
- Kamin (wasserführend)
- hochwertige Technik inkl. CAT Verkabelung
- KNX Verkabelung
- hochwertige Alarmanlage
- Objekt ist Videoüberwacht
- zugängliche Fenster in A3 Sicherheitsausführung
- kontrollierte und zentrale Wohnraumbelüftung
- Gartenhaus
- Regenzisterne mit 4.800 Liter (kann auch auf WC u. Waschmaschine umgeschaltet werden)

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Alles zum Standort

Wetter liegt landschaftlich reizvoll im Übergang vom Ruhrgebiet zum Sauerland. Die Ruhr durchquert das Stadtgebiet, was zu einer schönen Mischung aus industrieller Geschichte und grüner Umgebung führt. Beliebte Ausflugsziele sind unter anderem:
Harkortsee – ein Ruhrstausee, der zum Spazieren, Radfahren und Wassersport einlädt
Burgruine Volmarstein – mit Blick über das Ruhrtal
Elbschebach-Tal – mit Wanderwegen und Natur pur
Direkt am Ufer gelegen, bietet diese außergewöhnliche Immobilie nicht nur einen unverbaubaren Blick auf den See, sondern auch absolute Ruhe und Privatsphäre. Die perfekte Kombination aus Natur, modernem Wohnkomfort und technischer Raffinesse.
Wetter ist gut angebunden:
Bahnverbindung über die Ruhrtalbahn (z.?B. nach Hagen, Witten, Bochum)
Autobahnnähe: A1, A45 und A43
Viele Busverbindungen im Nahverkehr.
RuhrtalRadweg für Fahrradfahrer

Objektnummer: 25034050x - 58300 Wetter

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 34.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25034050x - 58300 Wetter

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com