

Wetter

Live like you're on vacation - a modern property with
a view of the water.

Property ID: 25034050x



PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 793 m²

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

At a glance

Property ID	25034050x
Living Space	ca. 200 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1930
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 5 x Garage

Purchase Price	1.100.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 200 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	34.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.01.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property



Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property



Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property



Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property



Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property



Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property



Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



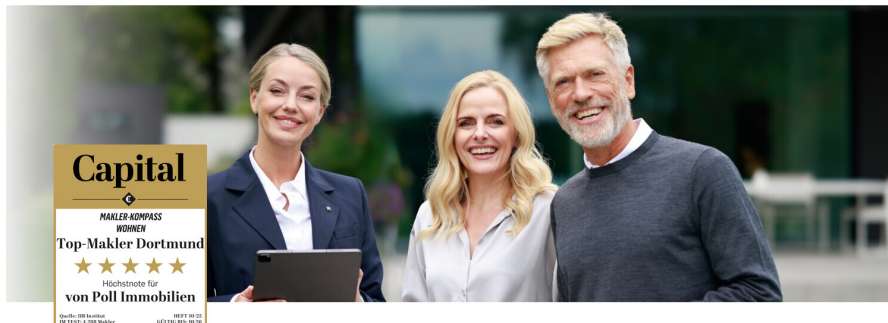
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

A first impression

This property is an absolute rarity in a prime location in Wetter! Enjoy the magnificent, unobstructed view of Lake Harkort and feel like you're on vacation every day. This modern villa impresses with its clean lines, high-quality materials, and exclusive features. Originally built in 1930, the property was extended in 1985 and completely renovated and modernized by the current owners in 2013, including the addition of a garage (approx. 145 m²). The expansive windows (some with security features) flood the rooms with natural light and offer breathtaking panoramic views of the lake and the surrounding landscape. The property also includes a self-contained apartment, providing flexible use – whether as a space for a teenager, a guest suite, or a home office. Experience living at its finest: High-end interior design with a well-conceived concept. Elegant parquet and granite flooring throughout. Generous layout with an open-plan living/dining area. Technology & Comfort: Modern heating system and state-of-the-art building technology (KNX and CAT cabling). Smart home applications for lighting, heating, and security (alarm system + video surveillance). Spacious garage (approx. 145 m²) with room for four vehicles, plus a separate single garage. Exterior: Beautifully landscaped garden with meticulous attention to detail. Stylish garden house – ideal for guests, hobbies, or a home office. Special Features: Breathtaking panoramic views in a quiet, privileged location. Direct lake access with excellent recreational opportunities. High-quality construction and energy-efficient features. Prestigious character – ideal as a primary residence or holiday home. Conclusion: A top-class property for discerning individuals – unique in location, architecture, and features. We would be happy to send you further information or invite you to an exclusive viewing upon request.

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

Details of amenities

- 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
- Regenwasserzisterne mit 4.800 Liter (kann auch auf WC u. Waschmaschine umgeschaltet werden)

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

All about the location

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

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25034050x - 58300 Wetter

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com