

Wetter

# Modernisierter Winkelbungalow mit hochwertiger Ausstattung

Property ID: 26436005



**PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 357 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26436005 - 58300 Wetter**

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

Property ID: 26436005 - 58300 Wetter

## At a glance

Property ID	26436005	Purchase Price	520.000 EUR
Living Space	ca. 124 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	1979	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna, Fireplace

Property ID: 26436005 - 58300 Wetter

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.02.2036	Final Energy Demand	47.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 26436005 - 58300 Wetter

## The property



Property ID: 26436005 - 58300 Wetter

## The property



Property ID: 26436005 - 58300 Wetter

## The property



Property ID: 26436005 - 58300 Wetter

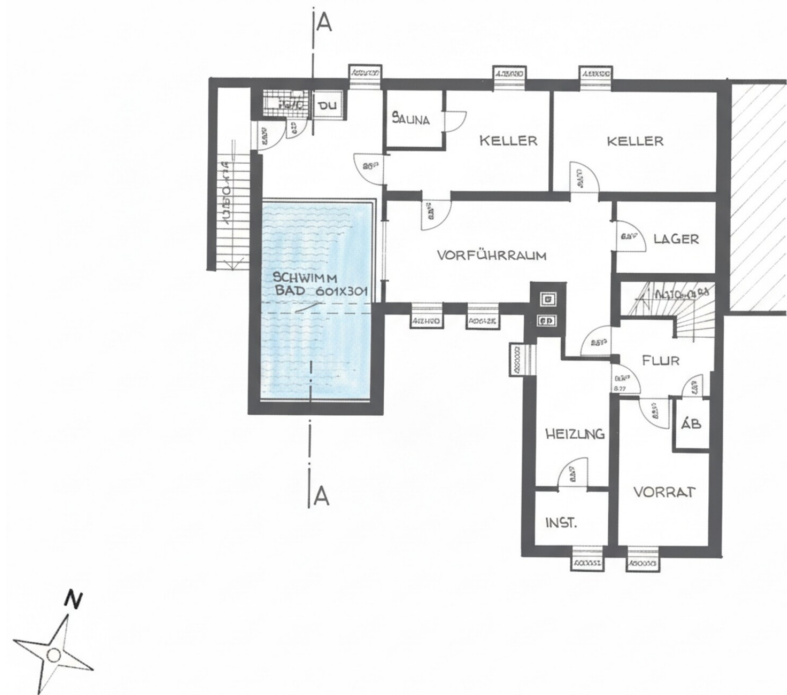
## The property



Property ID: 26436005 - 58300 Wetter

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26436005 - 58300 Wetter**

## A first impression

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 Wellnessausstattung. 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!**

**Property ID: 26436005 - 58300 Wetter**

## **Details of amenities**

**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**

**Property ID: 26436005 - 58300 Wetter**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26436005 - 58300 Wetter**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26436005 - 58300 Wetter**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Andrea Höfle**

---

**Kirchplatz 16, 45525 Hattingen**

**Tel.: +49 2324 - 86 73 890**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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