

Wetter

Viva como si estuviera de vacaciones: una propiedad moderna con vista al agua.

Número de propiedad: 25034050x



PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m²

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

De un vistazo

Número de propiedad	25034050x
Superficie habitable	ca. 200 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1930
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje

Precio de compra	1.100.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 200 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.01.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	34.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad



Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad



Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad



Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad



Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad



Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad



Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad



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

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

La propiedad

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

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

Una primera impresión

Esta propiedad es una auténtica rareza en una ubicación privilegiada en Wetter. Disfrute de la magnífica vista panorámica del lago Harkort y siéntase como si estuviera de vacaciones todos los días. Esta moderna villa impresiona por sus líneas limpias, materiales de alta calidad y características exclusivas. Construida originalmente en 1930, la propiedad fue ampliada en 1985 y completamente renovada y modernizada por los actuales propietarios en 2013, incluyendo la adición de un garaje (aprox. 145 m²). Los amplios ventanales (algunos con sistema de seguridad) inundan las habitaciones de luz natural y ofrecen impresionantes vistas panorámicas del lago y el paisaje circundante. La propiedad también incluye un apartamento independiente, que ofrece un uso flexible, ya sea como espacio para un adolescente, una suite de invitados o una oficina en casa. Experimente la vida en su máxima expresión: Diseño interior de alta gama con un concepto bien concebido. Elegantes suelos de parquet y granito en toda la casa. Amplia distribución con un salón-comedor de planta abierta. Tecnología y confort: Moderno sistema de calefacción y tecnología de construcción de vanguardia (cableado KNX y CAT). Aplicaciones de domótica para iluminación, calefacción y seguridad (sistema de alarma + videovigilancia). Amplio garaje (aprox. 145 m²) con espacio para cuatro vehículos, además de un garaje individual independiente. Exterior: Hermoso jardín con una meticulosa atención al detalle. Elegante caseta de jardín, ideal para invitados, para disfrutar de sus aficiones o como despacho. Características especiales: Impresionantes vistas panorámicas en una ubicación tranquila y privilegiada. Acceso directo al lago con excelentes opciones de ocio. Construcción de alta calidad y características de eficiencia energética. Prestigiosa, ideal como residencia principal o casa de vacaciones. Conclusión: Una propiedad de primera clase para personas exigentes, única en su ubicación, arquitectura y características. Estaremos encantados de enviarle más información o invitarle a una visita exclusiva si lo solicita.

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25034050x - 58300 Wetter

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com