

Wetter

## Vivez comme en vacances – une propriété moderne avec vue sur l'eau.

**CODE DU BIEN: 25034050x**



**PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 793 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034050x	Prix d'achat	1.100.000 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1930	Surface de plancher	ca. 200 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	4 x surface libre, 5 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	05.01.2035	Consommation finale d'énergie	34.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété



**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

CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter**

## Une première impression

Cette propriété est une véritable perle rare dans un emplacement de choix à Wetter ! Profitez d'une vue imprenable sur le lac Harkort et vivez des vacances permanentes. Cette villa moderne impressionne par ses lignes épurées, ses matériaux haut de gamme et ses prestations exclusives. Construite initialement en 1930, la propriété a été agrandie en 1985 puis entièrement rénovée et modernisée par ses propriétaires actuels en 2013, avec notamment l'ajout d'un garage (environ 145 m<sup>2</sup>). Les larges baies vitrées (dont certaines sont équipées de dispositifs de sécurité) inondent les pièces de lumière naturelle et offrent une vue panoramique à couper le souffle sur le lac et le paysage environnant. La propriété comprend également un appartement indépendant, offrant une grande flexibilité d'aménagement : chambre d'adolescent, suite d'invités ou bureau. Vivez une expérience d'exception : un design intérieur haut de gamme et un concept ingénieux. Élégant parquet et sols en granit. Agencement généreux avec un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger. Technologie et confort : système de chauffage moderne et domotique de pointe (câblage KNX et CAT). Applications domotiques pour l'éclairage, le chauffage et la sécurité (système d'alarme et vidéosurveillance). Garage spacieux (environ 145 m<sup>2</sup>) pouvant accueillir quatre véhicules, plus un garage simple indépendant. Extérieur : Jardin paysager soigné dans les moindres détails. Élégante dépendance – idéale pour recevoir des invités, se consacrer à ses loisirs ou aménager un bureau. Atouts : Vue panoramique imprenable dans un cadre paisible et privilégié. Accès direct au lac offrant d'excellentes possibilités de loisirs. Construction de haute qualité et performances énergétiques optimales. Prestations de prestige – idéales comme résidence principale ou secondaire. Conclusion : Une propriété d'exception pour une clientèle exigeante – unique par son emplacement, son architecture et ses prestations. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou de vous inviter à une visite privée sur simple demande.

CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

## Détails des commodités

- hochwertige Ausstattung
- große Garage / Halle ca. 145m<sup>2</sup>
- 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
- Regenregisterne mit 4.800 Liter (kann auch auf WC u. Waschmaschine umgeschaltet werden)

**CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 34.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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