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 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 793 m²

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
Surface habitable	ca. 200 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1930
Place de stationnement	4 x surface libre, 5 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	34.80 kWh/m²a
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

CODE DU BIEN: 25034050x - 58300 Wetter

La propriété

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

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 m²). 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 m²) 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. 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)

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/(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.

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

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

www.von-poll.com