

Wetter (Ruhr)

Sanierte Stadtvilla mit Garten für entspanntes Familienleben

CODE DU BIEN: 26436001



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 560 m²

CODE DU BIEN: 26436001 - 58300 Wetter (Ruhr)

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26436001 - 58300 Wetter (Ruhr)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26436001
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1938

Prix d'achat	640.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26436001 - 58300 Wetter (Ruhr)

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	14.02.2031	Consommation finale d'énergie	125.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1939

CODE DU BIEN: 26436001 - 58300 Wetter (Ruhr)

La propriété



CODE DU BIEN: 26436001 - 58300 Wetter (Ruhr)

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² befindet sich auf einem Grundstück von etwa 560 m² und bietet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnwünsche. Das Haus besticht durch eine hochwertige Ausstattungsqualität und eignet sich ideal für alle, die Wert auf Komfort und Raum legen.

Das Haus verfügt insgesamt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, welche ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die beiden Badezimmer sorgen für angenehme Flexibilität im Alltag und ermöglichen es, die morgendlichen Abläufe entspannt zu gestalten. Der großzügige Grundriss schafft ein offenes und einladendes Wohngefühl.

Durch die harmonische Raumaufteilung wird eine angenehme Atmosphäre geschaffen, die vielfältige Möblierungsoptionen und persönliche Gestaltungsideen zulässt. Der weitläufige Außenbereich mit ca. 560 m² Grundstück bietet Raum für Freizeitgestaltung und individuelle Nutzung, sei es für Gartenliebhaber, Spielflächen oder geselliges Beisammensein im Freien.

Die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses zeigt sich in den sorgfältig ausgewählten Materialien und der Umsetzung funktionaler Details. Bei der Konzeption dieses Einfamilienhauses standen Komfort und Wohnqualität im Mittelpunkt, sodass sich moderne Ansprüche und zeitgemäßer Stil in der gesamten Immobilie widerspiegeln.

Dank der Größe und Aufteilung eignet sich die Immobilie besonders für Menschen, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbys – die vorhandenen Räume bieten viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die zwei vorhandenen Schlafzimmer sorgen für Privatsphäre und Rückzugsorte, während die weiteren Zimmer flexibel nutzbar sind.

Die beiden Badezimmer sind so konzipiert, dass sie den Anforderungen eines modernen Haushalts entsprechen. Sie ermöglichen ein komfortables und angenehmes Miteinander, besonders bei mehreren Personen im Haushalt oder bei Gästen.

Auch das Grundstück bietet vielseitiges Potenzial. Die Grundstücksfläche ermöglicht die Realisierung unterschiedlichster Ideen, sei es bei der Gartengestaltung, beim Spielbereich für Kinder oder als erweiterten Lebensraum im Freien.

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt mit seiner Kombination aus attraktiver Wohnfläche, durchdachtem Zuschnitt und gehobener Ausstattungsqualität. Die Nutzungs-

und Gestaltungsmöglichkeiten lassen sich auf die individuellen Bedürfnisse anpassen und bieten eine solide Basis für ein langfristiges Zuhause.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit großzügigem Raumangebot und einem weitläufigen Grundstück sind, lädt dieses Objekt zum Entdecken ein. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren auf Wunsch einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen das volle Potenzial dieser Immobilie näherzubringen.

CODE DU BIEN: 26436001 - 58300 Wetter (Ruhr)

Tout sur l'emplacement

Wetter (Ruhr) überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage im Ruhrgebiet und bietet Familien ein sicheres, harmonisches Wohnumfeld. Die Stadt vereint angenehme Wohnqualität mit guter Infrastruktur für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Kinder profitieren von zahlreichen Spielplätzen wie am Dietrich-Bonhoeffer- und Heilkenstraße, sowie nahen Sport- und Yogamöglichkeiten. Grünflächen und der Festplatz laden zu Familienausflügen ein.

Das vielfältige Bildungsangebot reicht vom katholischen Kindergarten St. Gerwin, direkt erreichbar, bis zu mehreren Grund- und weiterführenden Schulen in der Nähe. Medizinische Versorgung ist durch die Orthopädische Klinik Volmarstein, Hausärzte und Apotheken gesichert.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien in 4–5 Minuten Fußweg und dem Bahnhof in 18 Minuten ermöglicht flexible Mobilität.

So bietet Wetter (Ruhr) Familien ein ideales Zuhause mit Sicherheit, Gemeinschaft und vielen Chancen für eine gesunde Entwicklung.

CODE DU BIEN: 26436001 - 58300 Wetter (Ruhr)

Contact

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

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen
Tel.: +49 2324 - 86 73 890
E-Mail: hattingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com