

Wetter

Éljen úgy, mintha nyaralna – egy modern szálláshely vízre néző kilátással.

VP azonosító: 25034050x



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 793 m²

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Áttekintés

VP azonosító	25034050x
Hasznos lakótér	ca. 200 m²
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1930
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs

Vételár	1.100.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 200 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	34.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan



VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan



VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan



VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan



VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan



VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan



VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Az első benyomás

Ez az ingatlan igazi ritkaság Wetter kiváló részén! Élvezze a Harkort-tóra nyíló csodálatos, akadálytalan kilátást, és érezze úgy, mintha minden nap nyaralna. Ez a modern villa letisztult vonalaival, kiváló minőségű anyagaival és exkluzív tulajdonságaival nyugodt le. Az eredetileg 1930-ban épült ingatlant 1985-ben bővítették, majd a jelenlegi tulajdonosok 2013-ban teljesen felújították és modernizálták, beleértve egy garázs (kb. 145 m²) hozzáadását is. A tágas ablakok (némelyik biztonsági funkciókkal) természetes fénnel árasztják el a szobákat, és lélegzetelállító panorámás kilátást nyújtanak a tóra és a környező tájra. Az ingatlanhoz egy önálló apartman is tartozik, amely rugalmas felhasználást biztosít – akár egy tinédzser számára, akár vendéglakosként, akár dolgozószobaként. Tapasztalja meg az életet a legjavából: Kiváló belsőépítészet jól átgondolt koncepcióval. Elegáns parketta és gránit padlóburkolat mindenhol. Tágas elrendezés nyitott terü nappali/étkezővel. Technológia és kényelem: Modern fűtési rendszer és a legmodernebb épülettechnológia (KNX és CAT kábelezés). Okosotthon alkalmazások világításhoz, fűtéshez és biztonsághoz (riasztórendszer + videó megfigyelőrendszer). Tágas garázs (kb. 145 m²) négy jármű számára elegendő hely, plusz egy különálló garázs. Külső: Gyönyörűen parkosított kert, aprólékos figyelemmel a részletekre. Stílusos kerti ház – ideális vendégek számára, hobbi célra vagy otthoni irodának. Különlegességek: Lélegzetelállító panorámás kilátás csendes, kiváltságos helyen. Közvetlen tóparti bejárat kiváló kikapcsolódási lehetőségekkel. Kiváló minőségű kivitelezés és energiatakarékos jellemzők. Presztízs karakter – ideális elsődleges lakóhelynek vagy nyaralónak. Összegzés: Első osztályú ingatlan igényes egyének számára – egyedülálló helyen, építészetben és jellemzőkben. Kérésre szívesen küldünk további információkat, vagy meghívjuk Önt egy exkluzív megtekintésre.

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com