

Wetter

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

VP azonosító: 25034050x



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 793 m<sup>2</sup>

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	Vételár	1.100.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 200 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1930	Az ingatlan állapota	Újszerű
Parkolási lehetőségek	4 x Felsőzíni parkolóhely, 5 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25034050x - 58300 Wetter

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	34.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	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.



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](http://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 m<sup>2</sup>) hozzáadását is. A tágas ablakok (néhányik 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 vendéglakosztályként, akár dolgozószobaként. Tapasztalja meg az életet a legjavából: Kiváló belsőépítészet jól átgondolt koncepcióval. Elegáns parketta és gránit padlóburkolat mindenhol. Tágas elrendezés nyitott területekkel 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 m<sup>2</sup>) négy jármű számára elegendő helyet, 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 elsodleges lakóhelynek vagy nyaralónak. Összegzés: Előosztályú 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. 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
- Regenzisterne 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/(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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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