

Wetter

## Vivi come se fossi in vacanza: una struttura moderna con vista sull'acqua.

Codice oggetto: 25034050x



PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034050x
Superficie netta	ca. 200 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 5 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 200 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	34.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.01.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà





Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà





Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà





Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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





Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## Una prima impressione

Questa proprietà è una rarità assoluta in una posizione privilegiata a Wetter! Godetevi la magnifica vista libera sul lago Harkort e sentitevi in vacanza ogni giorno. Questa villa moderna colpisce per le sue linee pulite, i materiali di alta qualità e le caratteristiche esclusive. Originariamente costruita nel 1930, la proprietà è stata ampliata nel 1985 e completamente ristrutturata e modernizzata dagli attuali proprietari nel 2013, con l'aggiunta di un garage (circa 145 m<sup>2</sup>). Le ampie finestre (alcune con dispositivi di sicurezza) inondano gli ambienti di luce naturale e offrono una vista panoramica mozzafiato sul lago e sul paesaggio circostante. La proprietà comprende anche un appartamento indipendente, che offre flessibilità di utilizzo: come spazio per un adolescente, come suite per gli ospiti o come ufficio. Vivete l'esperienza di vivere al suo meglio: design d'interni di alta qualità con un concept ben studiato. Eleganti pavimenti in parquet e granito in tutti gli ambienti. Ampia disposizione con zona giorno/pranzo open space. Tecnologia e comfort: moderno impianto di riscaldamento e tecnologia edilizia all'avanguardia (cablaggio KNX e CAT). Applicazioni smart home per illuminazione, riscaldamento e sicurezza (sistema di allarme + videosorveglianza). Ampio garage (circa 145 m<sup>2</sup>) con spazio per quattro veicoli, più un garage singolo separato. Esterni: Giardino splendidamente curato con meticolosa attenzione ai dettagli. Elegante casetta da giardino, ideale per ospiti, hobby o come ufficio. Caratteristiche speciali: Vista panoramica mozzafiato in una posizione tranquilla e privilegiata. Accesso diretto al lago con eccellenti opportunità ricreative. Costruzione di alta qualità e caratteristiche di efficienza energetica. Carattere prestigioso, ideale come residenza principale o casa per le vacanze. Conclusione: Una proprietà di prima classe per persone esigenti, unica per posizione, architettura e caratteristiche. Saremo lieti di inviarvi ulteriori informazioni o di invitarvi a una visita esclusiva su richiesta.

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## Tutto sulla posizione

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



Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25034050x - 58300 Wetter

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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