

Wetter

## Attraktive Immobilie mit herrlichem Blick auf den See

**Codice oggetto: 25034050xx**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25034050xx - 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: 25034050xx - 58300 Wetter

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034050xx	Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1930	Superficie lorda	ca. 200 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 5 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	34.80 kWh/m <sup>2</sup> a
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: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà



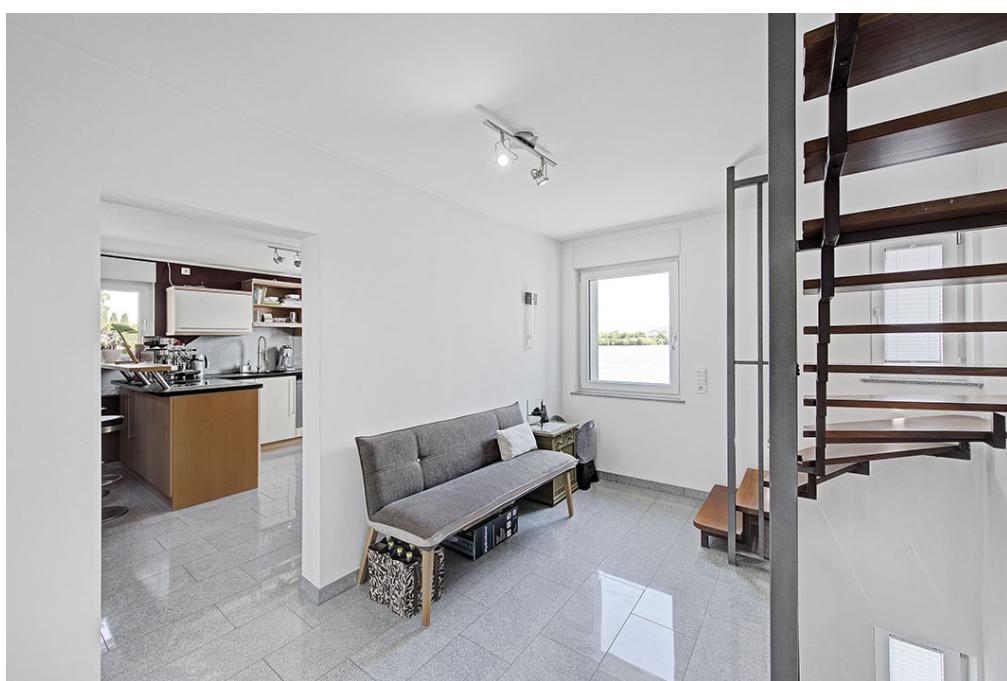
Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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: 25034050xx - 58300 Wetter

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine absolute Rarität in Bestlage von Wetter! Geniessen Sie den herrlichen freien Blick auf den Harkortsee und fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Die moderne Villa überzeugt durch ihre klare Architektur, hochwertige Materialien und eine exklusive Ausstattung. Ursprünglich erbaut im Jahr 1930 wurde diese Immobilie 1985 durch einen Anbau erweitert und durch die jetzigen Eigentümer 2013 komplett umgebaut, modernisiert und eine Garagenhalle (ca. 145m<sup>2</sup>) neu angebaut. Die großzügigen Fensterfronten (teilweise in A§ Sicherheitsausführung) lassen viel Licht in die Räume und eröffnen einen atemberaubenden Fernblick über den See und die umliegende Landschaft.

Die Immobilie bietet zudem eine Einliegerwohnung, die eine flexible Nutzung bietet - ob als Räumlichkeiten für einen Teenager, Gästebereich oder Arbeitszimmer.

Wohnen auf höchstem Niveau:

Hochwertige Inneneinrichtung mit durchdachtem Designkonzept.

Edle Parkett- und Granitböden in allen Wohnbereichen.

Großzügige Raumaufteilung mit offenem Wohn-/Essbereich.

Technik & Komfort:

Moderne Heizungsanlage und zeitgemäße Gebäudetechnik (KNX und CAT Verkabelung).

Smart-Home-Anwendungen für Licht, Heizung und Sicherheit (Alarmanlage + Videoüberwachung).

Großzügige Garage (ca. 145m<sup>2</sup>) mit Platz für vier Fahrzeuge sowie eine separate Einzelgarage.

Außenbereich:

Wunderschön angelegter Garten mit viel Liebe zum Detail.

Stilvolles Gartenhaus – ideal für Gäste, Hobbys oder Home-Office.

Besonderheiten:

Traumhafter Fernblick in ruhiger, privilegierter Lage.

Direkte Seelage mit hohem Freizeitwert.

Hochwertige Bauweise und energieeffiziente Ausstattung.

Repräsentativer Charakter – ideal als Hauptwohnsitz oder Feriendorf.



VON POLL  
REAL ESTATE

Fazit:

Ein Objekt der Extraklasse für Menschen mit hohen Ansprüchen – einzigartig in Lage, Architektur und Ausstattung.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne weitere Informationen oder laden Sie zu einer exklusiven Besichtigung ein.

Codice oggetto: 25034050xx - 58300 Wetter

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25034050xx - 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: 25034050xx - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25034050xx - 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)