

Wetter

# Modernisierter Winkelbungalow mit hochwertiger Ausstattung

Codice oggetto: 26436005



PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 357 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter**

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

Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26436005
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>
Vani	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	520.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.02.2036	Consumo energetico	47.40 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter

## La proprietà



Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter

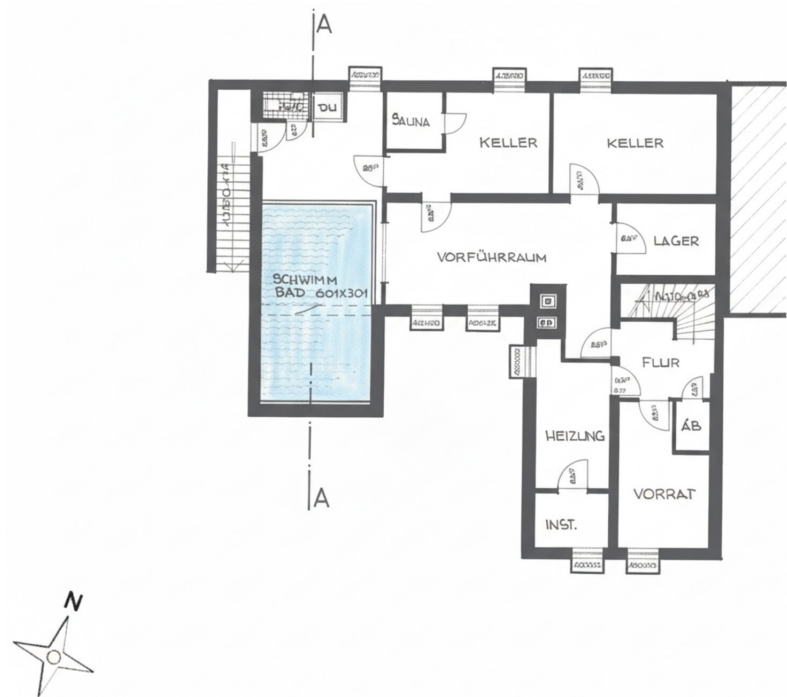
## La proprietà



Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter**

## Una prima impressione

Dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 357 m<sup>2</sup> präsentiert sich in hochwertigem Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Das im Jahr 1979, in massiver Bauweise, errichtete Gebäude überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Technik und durchdachter Raumaufteilung, die sowohl für Familien, als auch für Paare ein angenehmes Wohnumfeld schafft.

Beim Betreten der Immobilie eröffnet sich ein Raumkonzept, das modernen Wohnkomfort mit flexibler Nutzung vereint. Vom Flur abgehend stehen zwei Räume bereit, die individuell als Gäste- oder Kinderzimmer sowie Homeoffice genutzt werden können. Ein separates Gäste-Bad, gestaltet den Alltag noch komfortabler für Bewohner und Besucher. Der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch ein großzügiges, lichtdurchflutetes Ambiente. Die hochwertige Next-Küche mit Gaggenau-Elektrogeräten, die im Alltag durch eine praktische Speisekammer ergänzt wird, lässt keine Wünsche offen und bildet einen Treffpunkt für gemeinsame Stunden.

Das direkt angrenzende Wohnzimmer ist ausgestattet mit Hebe-Schiebeanlagen zu beiden Terrassen, wodurch eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich entsteht. Ein offener Kamin sorgt für behagliche Wärme und eine wohlige Atmosphäre an kalten Wintertagen.

Das Hauptschlafzimmer ist ebenfalls mit einer Hebe- Schiebeanlage ausgestattet und verfügt über ein Bad en Suite sowie einen begehbaren Kleiderschrank. Der praktische Einbauschränk im angrenzenden Flur schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung.

Elektrische Rollläden, abschließbare Fenstergriffe sowie Fußbodenheizung im Wohnbereich sind weitere Highlights und erfüllen die heutigen Ansprüche an ein modernes Zuhause.

Im Keller bietet eine exklusive Wellnessoase mit Pool samt Gegenstromanlage und Sauna ein hohes Maß an Erholung. Hier genießen Sie wohltuende Momente der Entspannung in den eigenen vier Wänden. Ergänzt wird der Wellnessbereich praktischerweise durch eine angrenzende Dusche mit WC.

Ein weiteres Gäste- oder Hobbyzimmer im Keller, bietet zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten für Familie oder Freunde. Darüber hinaus gibt es zusätzliche Stauräume, so dass ausreichend Platz für unterschiedlichste Bedürfnisse vorhanden ist.

**Die in 2024 in Betrieb genommene, moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine 15 KWP PV-Anlage plus 11 KWH Batteriespeicher, sorgen nicht nur für nachhaltige Energieversorgung, sondern ermöglichen auch den kostengünstigen Betrieb der Wellnessausstattung. Gesicherte Lichtschächte im Keller gewährleisten zusätzliche Sicherheit für Ihr Heim.**

**Überzeugen Sie sich selbst von der hochwertigen Ausstattungsqualität, die in Verbindung mit der modernen Technik und der in jüngster Zeit erfolgter Modernisierung, einen idealen Rahmen für angenehmes und zukunftsfähiges Wohnen bildet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses!**

**Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter**

## **Dettagli dei servizi**

**zusätzliche Informationen:**

**Modernisierungsmaßnahmen:**

**Luft-Wasser-Wärme-Pumpe (2024)**

**PV-Anlage, Batteriespeicher (2024)**

**Küche (2021)**

**Bad en Suite (2019)**

**Elektrik (2019)**

**Kellerwanddämmung (2018)**

**Kunststofffenster 2fach verglast (2018)**

**Pool (2017)**

**Saunatechnik (2017)**

**Flachdach (2008)**

**Bodenbeläge:**

**Küche- Wohn- Essbereich, Flur, Bäder: Fliesen**

**Schlafzimmer: Teppich**

**Kinder-/ Gäste-/Homeoffice: Laminat**

**Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter**

## **Tutto sulla posizione**

**Wetter (Ruhr) besticht durch seine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität, eingebettet im dynamischen Ruhrgebiet. Sehr gute Verkehrsverbindungen und somit kurze Wege ermöglichen sowohl das Arbeiten in den umliegenden Städten, als auch den Rückzug in die Natur am Feierabend und den Wochenenden.**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Volmarstein.**

**Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre.**

**Trotz der ruhigen Lage besteht eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Nachbarregionen.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar.**

**Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und praktischer Infrastruktur im Alltag.**

**Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26436005 - 58300 Wetter**

## **Partner di contatto**

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

**Andrea Höfle**

---

**Kirchplatz 16, 45525 Hattingen**  
**Tel.: +49 2324 - 86 73 890**  
**E-Mail: [hattingen@von-poll.com](mailto:hattingen@von-poll.com)**

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

---

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