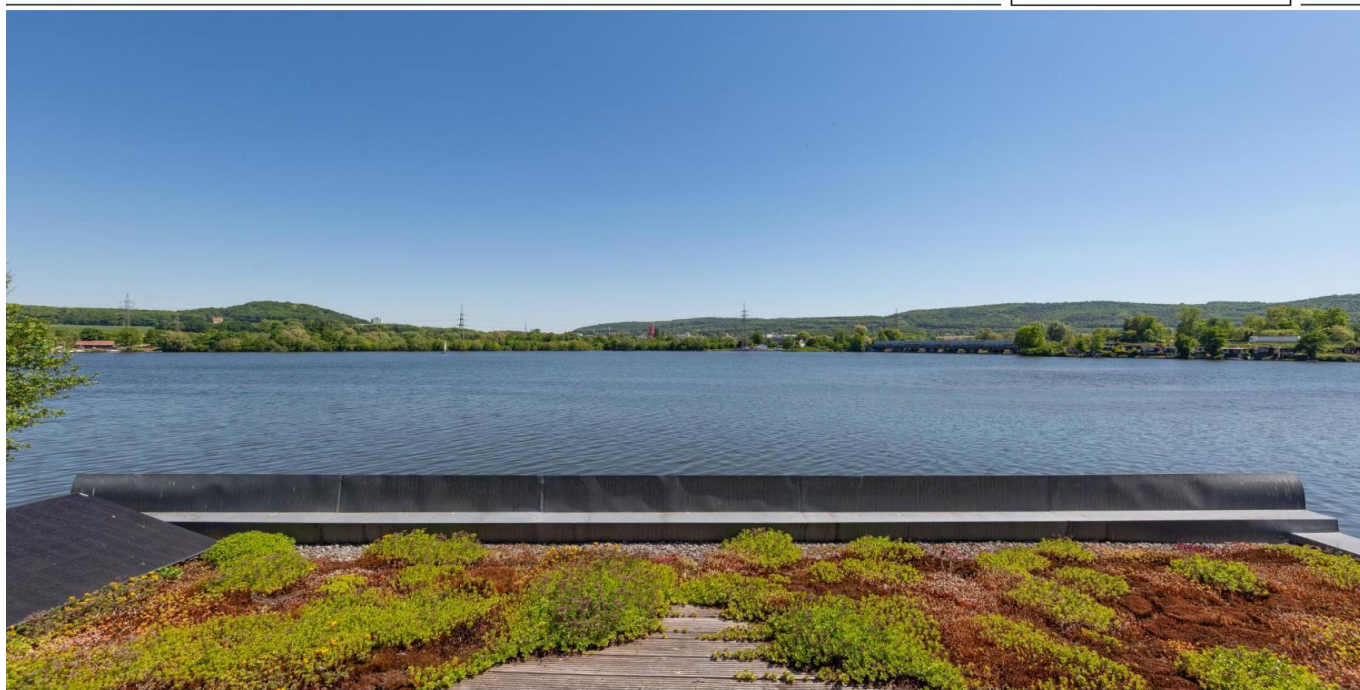


Wetter

Attraktive Immobilie mit herrlichem Blick auf den See

Número da propriedade: 25034050xx



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 990.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 793 m²

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

Numa vista geral

Número da propriedade	25034050xx	Preço de compra	990.000 EUR
Área	ca. 200 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 200 m ²
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1930		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5 x Garagem		

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	34.80 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	05.01.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



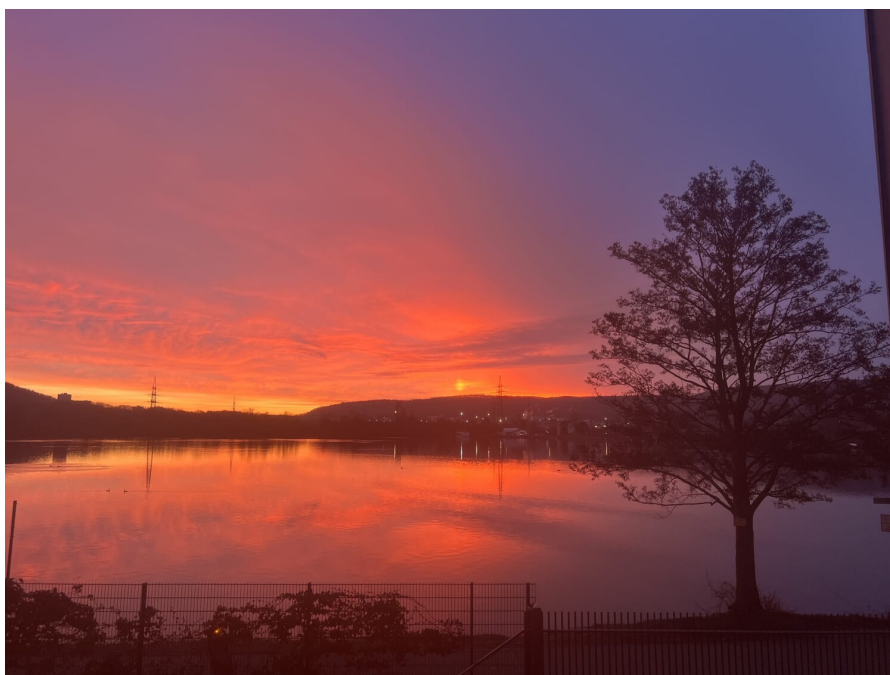
Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



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

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

O imóvel



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

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

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

Uma primeira impressão

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. 145m²) 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. 145m²) 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 Feriendomizil.

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.

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

Detalhes do equipamento

- 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)

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25034050xx - 58300 Wetter

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com