Wetter (Ruhr)

Zweifamilienhaus, vier Garagen, unendlich viele Möglichkeiten - Ihr neues Zuhause im Grünen

Objektnummer: 26436016



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1200 m^2

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Auf einen Blick

Objektnummer	26436016
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	5
Baujahr	1977
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	06.01.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie

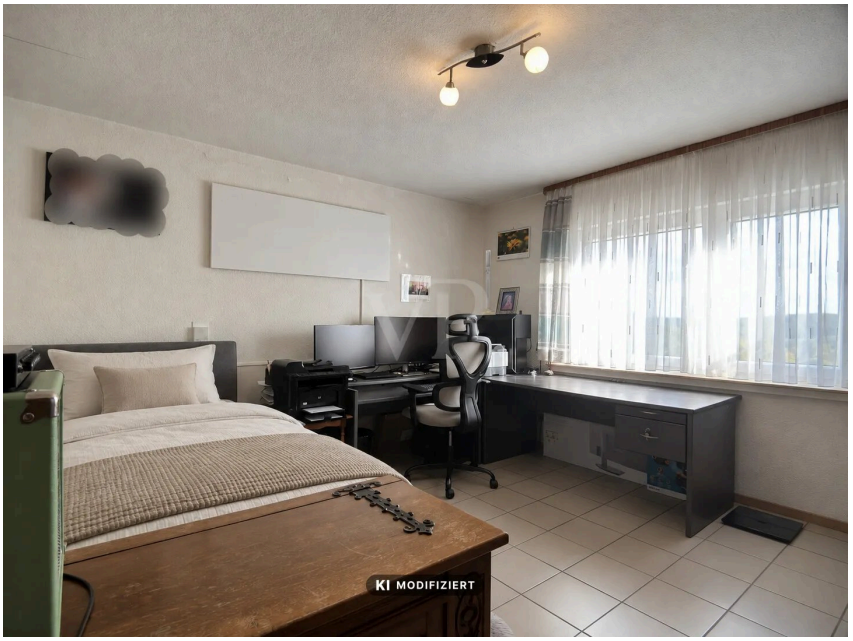




Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

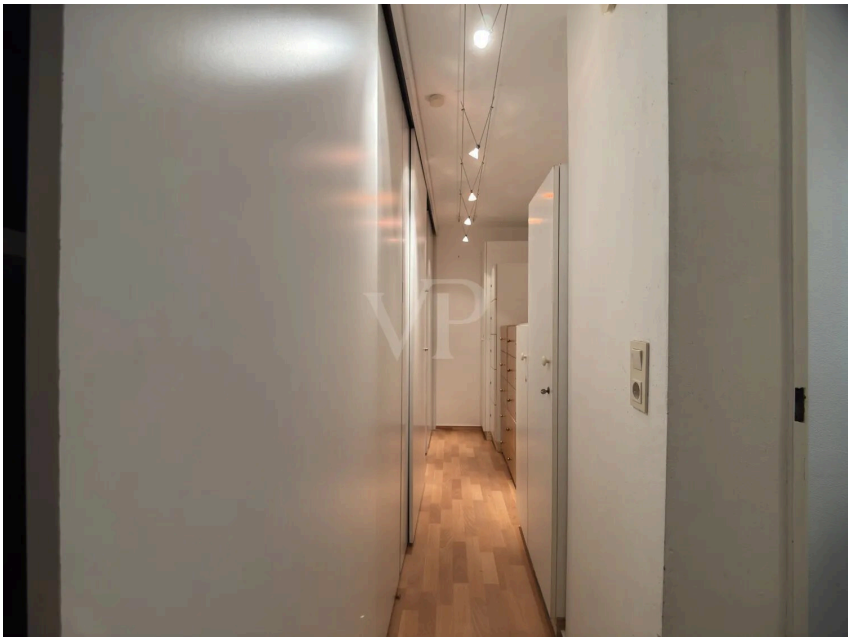
Die Immobilie





Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie

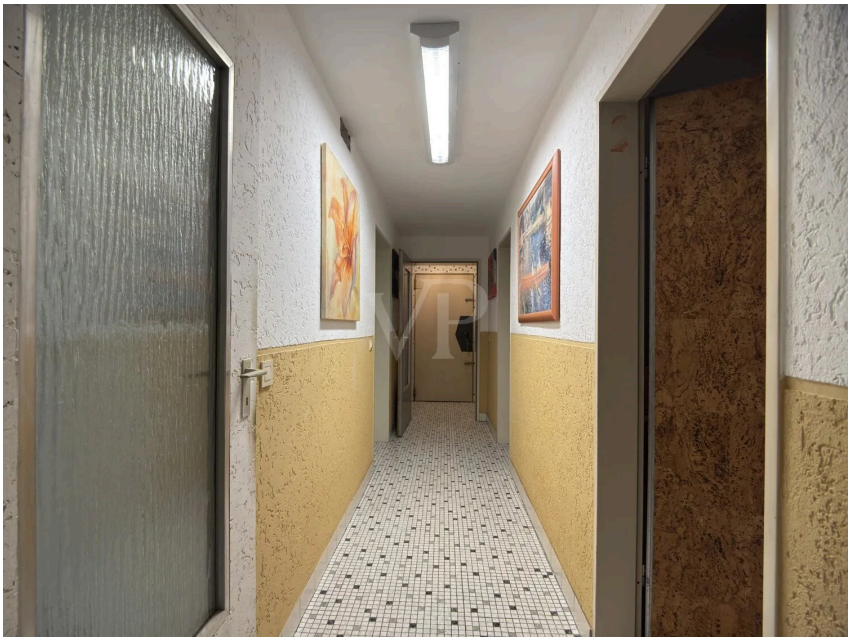




Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Die Immobilie

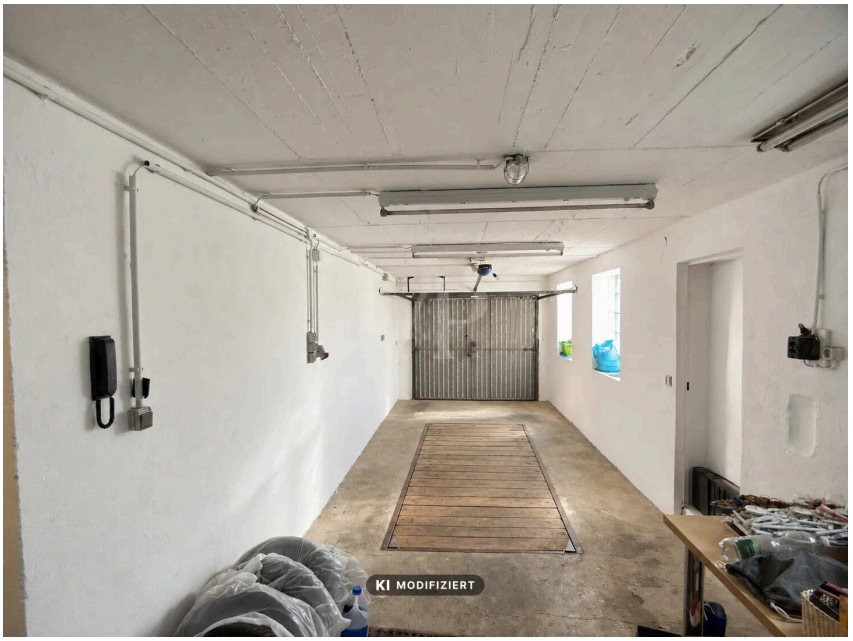




Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

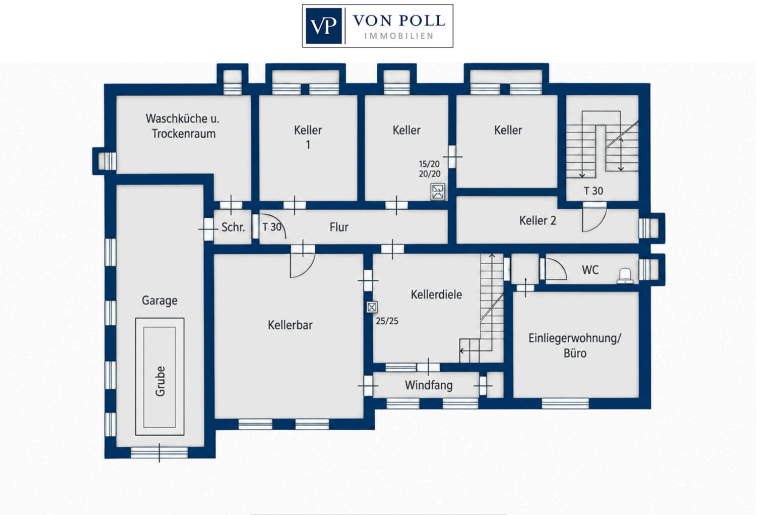
Die Immobilie

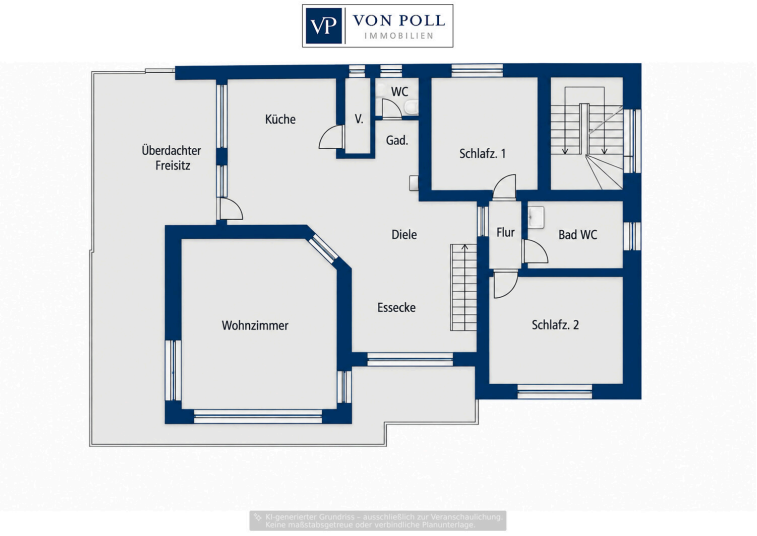


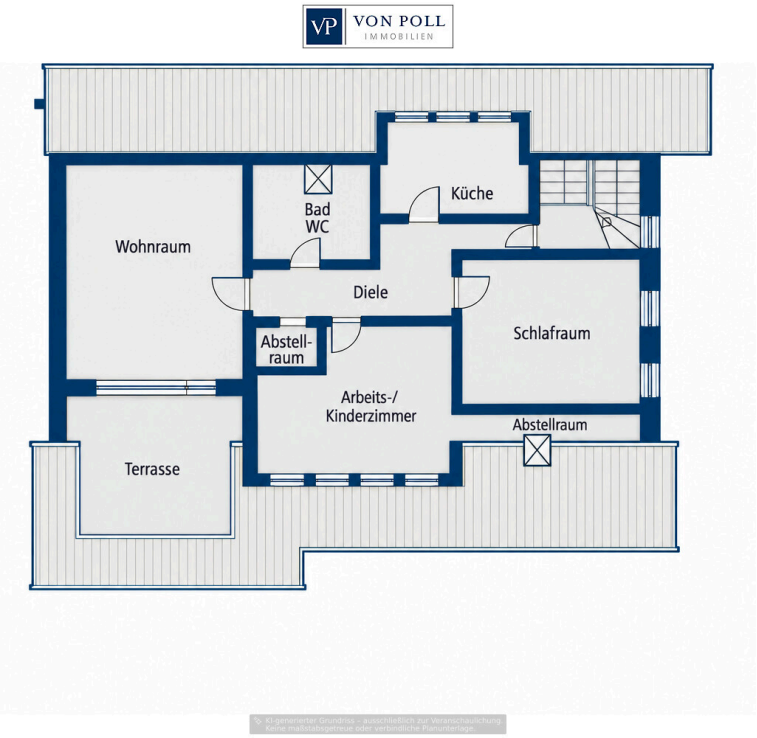


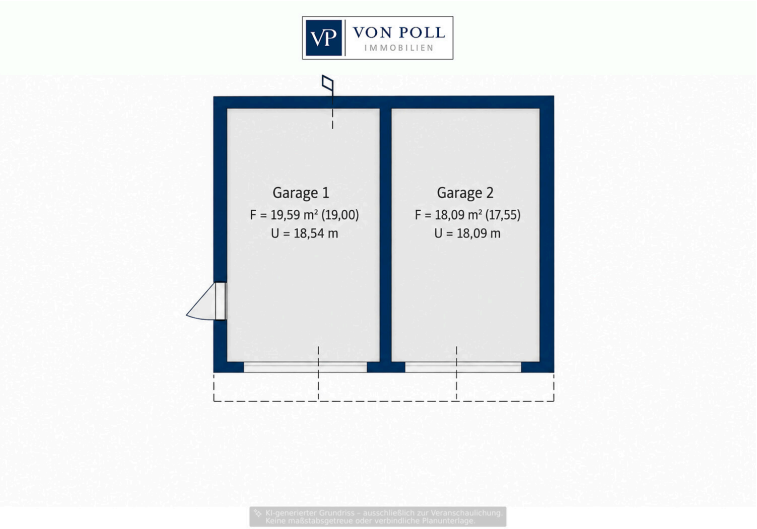
Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus in massiver Bauweise bietet vielfältige Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, eine teilweise Vermietung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die ruhige Lage, das großzügige Platzangebot und die außergewöhnliche Ausstattung machen die Immobilie zu einem vielseitigen Zuhause.
Der Zugang erfolgt über das Untergeschoss. Ein verglaster Windfang führt in den repräsentativen Eingangsbereich. Zwei Kellerräume, ein zur Zeit als Sportzimmer genutzter Raum, eine Waschküche mit zusätzlicher Dusche und WC sowie eine Kellerbar bieten auch hier viele Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. Zusätzlich gibt es im EG ein kleines Appartement mit eigenem Minibad und WC, dass vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, beispielsweise auch zur Unterbringung eines Au-Pairs oder einer Pflegekraft, bis hin zu einer klein gewerblichen Nutzung.
Auch für Fahrzeugliebhaber und Handwerker ist das Anwesen interessant. Eine der insgesamt vier Garagen, ist direkt vom Untergeschoss aus zugänglich und verfügt über eine Arbeitsgrube sowie einen integrierten Ölabscheider. Die separate Doppelgarage im vorderen Grundstücksbereich besitzt extra hohe Tore und bietet, je nach Fahrzeugmaß, auch Platz für ein Wohnmobil oder einen Camper. Weitere Stellplätze befinden sich auf der großzügig gepflasterten Fläche vor dem Hauseingang.

Über eine viertel gewendelte, gemauerte Treppe erreicht man die Hauptwohnung. Der helle Essbereich geht in die offene Küche über.
Angrenzend befindet sich das Wohnzimmer mit einem wundervollen Weitblick!
Ein drehbarer Kaminofen sorgt für behagliche Wärme, ein Gäste-WC ergänzt die Ausstattung. Von der Küche und dem Essplatz führen mehrere Zugänge auf die umlaufende Terrasse, mit schönen Ausblicken in die Natur! Von hier aus gelangt man direkt in den Garten.
Der vom Wohnbereich getrennte, separate Schlafbereich, umfasst zwei Zimmer, einen kleinen Flur, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch.
Die zweite, im OG gelegene Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 80 m² und verfügt über einen eigenen Außenzugang. Bei Bedarf lässt sie sich in das Gesamtkonzept des Hauses integrieren. Maßgefertigte Einbauschränke im Keller und im Flur der Wohnung bieten außergewöhnlich viel und praktischen Stauraum.
Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche mit Elektrogeräten, ein Schlafzimmer (klimatisiert), mit Einbauschrank und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet. Ferner gibt es ein großes Zimmer, zur Zeit eigerichtet als Arbeitszimmer, mit angeschlossenem Abstellraum, dass auch als Kinderzimmer genutzt werden kann.
Vom Wohnzimmer (klimatisiert) gelangt man auf die nicht einsehbare Loggia, die einen atemberaubenden Blick in die Natur bietet.

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Ausstattung und Details

Photovoltaik-Anlage (ca. 8.5 kWp) mit Einspeiseverpflichtung des erzeugten Stroms in das öffentliche Stromnetz bis 2030
Warmwasser-Durchlauferhitzer
Drehbarer Kaminofen
Kunststofffenster (teilweise ersetzt) der Fa. PaX
Rollläden aus Kunststoff, zum Teil elektrisch
Hochwertige und moderne Eingangstüranlage mit einbruchshemmendem Glas
Terrasse mit Süd/West-Ausrichtung
Balkone mit Süd/Ost-Ausrichtung
gedämmte Gebäudehülle
Fassade teilweise verklinkert
Innenausbau
Natursteinböden (Solnhofer Platten)
Fußbodenheizung
gemauerte Treppe

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in Esborn, einem ländlich gelegenen Stadtteil von Wetter (Ruhr).
Genießen Sie mit Ihrer Familie das Landleben und das angenehme Wohnumfeld bei gleichzeitiger Nähe zu Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Erreichbarkeit der Verkehrsachsen A1, A43 und A46.
Direkt angrenzend, im Hof Sackern, wird biologische Landwirtschaft und auch Pädagogik groß geschrieben.
Im Hofladen kaufen Sie bei Bedarf direkt Ihre Eier, Milch und Brötchen und Ihre Kinder erleben biologische Landwirtschaft hautnah.
Die Lage des wunderschönen Zuhauses eignet sich auch deshalb ideal für Familien mit Kindern, da in unmittelbarer Nachbarschaft sich viele Kindergärten befinden, Grundschulen und auch das Geschwister-Scholl-Gymnasium sowie Sekundarschulen, sind in kurzer Entfernung erreichbar.
Pferdeliebhaber kommen vollkommen auf Ihre Kosten. In direkter Nähe gibt es eine Pferdepension, Reitvereine und sogar ganzheitliche Reittherapie ist möglich.
Entdecken Sie mit Ihrer Familie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten am Wochenende und erreichen Sie in ca. einer halben Stunde gemütlicher Fahrradfahrt, den Ruhrtalradweg z.B in Richtung Kemnader See.
Nutzen Sie die naheliegenden Einkaufsmärkte oder auch das Ruhrtalcenter in Wetter (Ruhr) in wenigen Autominuten, für die Dinge des täglichen Bedarfs.
In den angrenzenden Stadtteilen Wengern
und Volmarstein befinden sich unterschiedlichste Fachärzte sowie die orthopädische Klinik.
Der Bahnhof in Wetter (Ruhr) ist in ca. 15-20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in 5-10 Minuten Fußweg entfernt, mit Verbindung nach Wetter/ Witten/ Bochum.
Über den Bahnhof Wetter (Ruhr) bestehen Zugverbindungen unter anderem in Richtung Hagen und Dortmund sowie über Witten und Bochum ins westliche Ruhrgebiet. Damit sind auch die umliegenden Städte für Berufspendler und Freizeitaktivitäten gut erreichbar.
Für Autofahrer bietet die Lage Anschluss an das überregionale Straßennetz. Über die Bundesstraßen B 226 und B 234 sowie die Autobahn A1 lassen sich die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte, wie Dortmund und Köln gut erreichen. Über die Auffahrt zur A 43 im nahegelegenen Stadtteil Witten-Heven, besteht eine verkehrgünstige Anbindung an das zentrale Ruhrgebiet. Die A46 führt nach Wuppertal und Düsseldorf.
Insgesamt verbindet die Wohnlage ruhiges, naturnahes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur.
Ein attraktiver Wohnstandort für Alle, die die Ruhe und Schönheit der Natur schätzen, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu wollen!

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26436016 - 58300 Wetter (Ruhr)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen
Tel.: +49 2324 - 86 73 890
E-Mail: hattingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com