

## Web-Exposé



Objektnummer 2025EFHWR0102

## **Wetter - Freistehendes Einfamilienhaus der Extraklasse - perfekt als Haus für Zwei -**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>549.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. MwSt.</b>

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben

[Online ansehen](#)

## Web-Exposé

<b>Wohnfläche</b>	<b>141,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>20,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>770,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Holz</b>

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.01.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>57,90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>22.01.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>
<b>Hinweistext</b>	<b>Baujahr Wärmerezeuger 2023</b>

### Objektbeschreibung

## Web-Exposé

### Lage

*Ich stelle Ihnen hier ein einzigartiges Einfamilienhaus in Wetter (Ruhr) vor, genauer im Stadtteil Volmarstein, Gemarkung Grundschöttel / Loh. . Mit einer Einwohnerzahl von 27.550 bietet Wetter (Ruhr) eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und ländlicher Idylle. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage, nur 3,5 km südwestlich vom Stadtzentrum entfernt.*

*Die nächstgelegene Zugstation Gevelsberg-Knapp ist nur 3,1 km entfernt, und die Bushaltestelle Loh befindet sich direkt vor der Haustür. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt Volmarstein der A 1 in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.*

*In der Nähe der Immobilie gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter drei Supermärkte, darunter ALDI Nord und Netto Marken-Discount, ein CAP-Markt, eine Bäckerei, zwei Drogeriemärkte, ein Baumarkt sowie drei Kindergärten und eine Schule. Für Bildungseinrichtungen sorgen zudem eine Grundschule und eine Gesamtschule, die mit dem Fahrrad erreichbar sind.*

*Im Bereich der Gesundheit stehen Ihnen eine Allgemeinmedizin und zwei Apotheken in der Nähe zur Verfügung. Für das leibliche Wohl sorgen ein Schnellrestaurant, ein Café und drei Kneipen, die mit dem Fahrrad erreichbar sind.*

*In puncto Freizeit und Kultur bietet Wetter (Ruhr) eine Menge Abwechslung. Die Stadt beheimatet einen Freizeitpark, ein Museum und eine Seilrutsche, die alle mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für Sportbegeisterte gibt es eine Turnhalle, eine Sporthalle und ein Lehrschwimmbecken in der Nähe. Zwei Fitnessstudios stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung.*

*Naherholung wird in Wetter (Ruhr) großgeschrieben. Es gibt drei Parks, darunter den Park Festplatz, den Breddepark und den Park Villa Bönnhoff, die alle mit dem Fahrrad erreichbar sind.*

*Zusammenfassend ist die Immobilie optimal gelegen und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Ich bin sicher, dass diese Immobilie Ihren Anforderungen entspricht und würde mich freuen, Ihnen weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.*

### Objektbeschreibung

*Besichtigen - entscheiden - einziehen, denn ...*

*... kaum ein Wunsch bleibt hier offen. Optimales Raumklima, sehr ansprechende Raumaufteilung (mehr für 2 als für eine komplette Familie, durch ein paar räumliche Veränderungen aber auch super mit Kind geeignet), ein wunderschöner Garten in Südausrichtung, funktionale Einbauküche mit Blick zum Essbereich, großes Bad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Parkett im Wohn- und Essbereich, Tretford Interland im Dachgeschoss, Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug, PV-Anlage mit Speicher, neue Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher und eine Regenwassernutzungsanlage: All diese Investitionen erfolgten zwischen 2021 und 2024.*

## Web-Exposé

### **Ausstattung**

*Dieses sehr ansprechende freistehende Einfamilienhaus in 1,5-geschossige Bauweise wurde 1998 in Holzrahmenbauweise durch die Firma Terhalle aus Ahaus erstellt. Decke zwischen Erdgeschoss und Dachboden (OG) wurde als sichtbare Holzbalkendecke ausgeführt. Mehr dazu finden Sie in der Baubeschreibung. Die zweischaligen Außenwände sind insgesamt 37,55 cm dick und schließt mit einem roten Verblendmauerwerk ab. Wie schon erwähnt finden Sie im Erdgeschoss im Wohn- und Essbereich hochwertigen und zeitlosen Parkettboden, eine anspruchsvolle und wertige Einbauküche mit allen Geräten und einer nicht alltäglichen, aber überaus arbeitsorientierten Ausrichtung. Die großen Fensterflächen mit dem Ausgang zum Garten geben dem Raum eine besondere Note. Großer Badbereich mit Wanne, Dusche und Fenster. Schlafbereich mit begehbaren Schränken. Ebenfalls im EG das Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und weitere Abstellräume (Kellerersatzräume). Treppenaufgang zum Dach-(Ober-)geschoss. Hier überrascht ein offener Wohnbereich mit anschließenden weiteren Räumen und ebenfalls großen Fensterflächen. Mehr dazu erkunden Sie bei der Betrachtung der Grundrisse. In 2023 mit einer neuen Gas-Brennwertheizung ausgestattet, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage mit Speicher. Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand.*

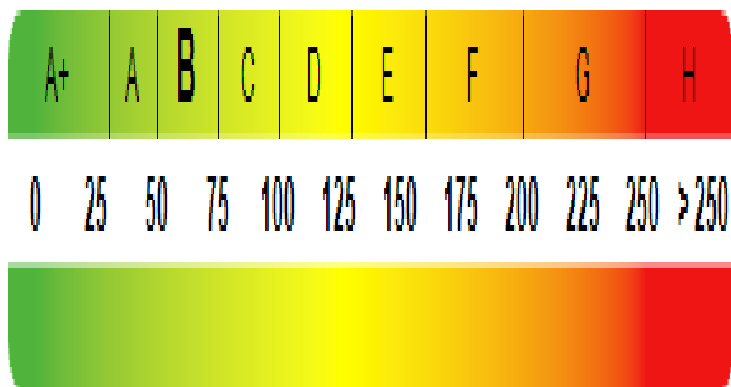
### **Sonstiges**

*Ihre Anfrage bitte zunächst über "Kontakt zum Anbieter" auf der Portalseite. Sie erhalten dann umfassende Unterlagen und weitere Bilder der Immobilie. Sofern Sie eine Finanzierung wünschen, können Sie gern auf meine Kredit-Profiliererin zugehen und sich von ihr aus über 400 Banken, das für Sie passende Angebot auswählen. Die Erstberatung ist für Sie kostenlos und ohne Schufa-Meldung.*

## Web-Exposé



Endenergieverbrauch  
 ↓  
 57,9 kWh/(m²a)



## Web-Exposé



## Web-Exposé



## Web-Exposé

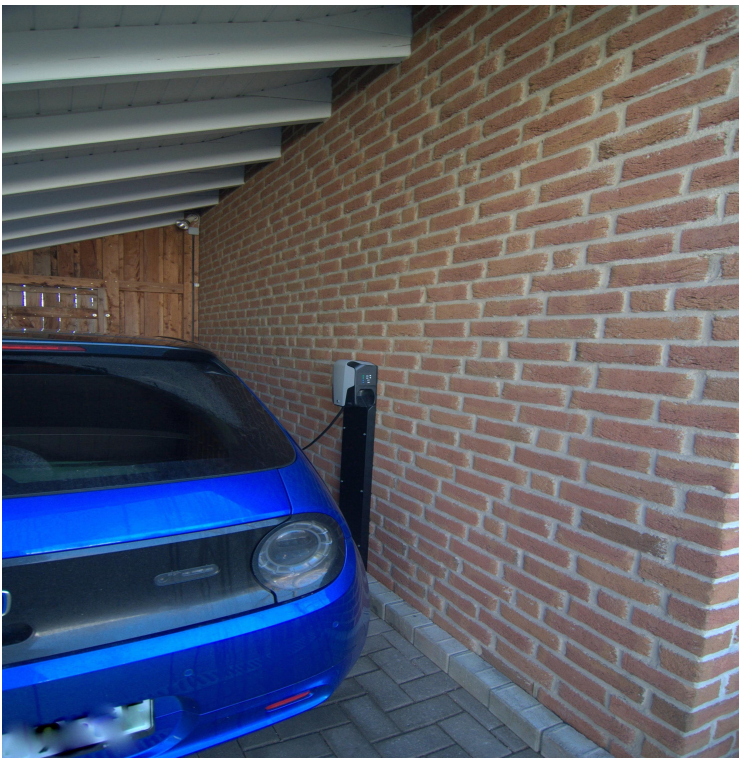




## Web-Exposé



## Web-Exposé



## Web-Exposé

