

# EXPOSÉ

+++RESERVIERT+++Attraktives 2-Familienhaus mit viel Potenzial in bevorzugter Lage von Wetter



## ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 58300 Wetter  
Baujahr: 1982  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 186 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 113 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 353 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 435.000,-**

**Demetrius Peter Immobilienmakler**

Grundschtötteler Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568  
info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

- > Haus
- > Wetter
- > 7 Zimmer

- > 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0252HWV



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	58300 Wetter
Baujahr	1982
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	186 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	113 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	353 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	435.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	194,09 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1982
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57

## Objektbeschreibung:

Attraktives 2-Familienhaus mit viel Potenzial in bevorzugter Lage von Wetter-Volmarstein.

Massive Bauweise, Baujahr 1982, insgesamt ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Dachgeschoss), 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei ca. 353 m<sup>2</sup> Grundstück. Voll unterkellert, drei Etagen plus ausgebauten Dachboden. Attraktive, ruhige, familienfreundliche Lage in einer beliebten Wohngegend mit Blick ins Grüne.

### Aufteilung und Ausstattung:

7 Zimmer insgesamt, davon 4 Schlafzimmer

4 Bäder (Dusche und/oder Badewanne)

Gas-Zentralheizung 24KW (Baujahr 2018) ergänzt durch Kachelofen im Erdgeschoss und fußbodenbeheizte Bereiche im Erd- und Obergeschoss, Zentralheizungsebene in den restlichen Etagen. Bodenbeläge überwiegend Fliesen und Teppich.

Holzintüren, Holzfenster mit Isolierverglasung.

Flachdach, zentrale Treppenhausverbindung mit separaten, abschließbaren Wohnungen.

### Garagenschmuck:

1 Garage, zusätzlich 3 Etagen und ein ausgebauter Dachboden bieten vielseitige Nutzungsoptionen

### Raumkonzept:

4 Bäder sorgen für angenehme Komfortzonen, 2 Terrassen mit zusätzlichem Steingrill laden zu sonnigen Stunden im Freien ein. Großzügige, durchdachte Grundrisse in allen Etagen ermöglichen individuelle Nutzungsmöglichkeiten (Selbstnutzung mit separater Einheit, Vermietung oder Mehrgenerationen-Wohnen).

### Außenbereich:

Grüner, gepflegter Garten mit Weitblick, der ruhiges Wohnen und Erholung garantiert.

Ca. 353 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet ausreichend Stell- und Gestaltungspotenzial.

### Besonderheiten:

Zentrales Treppenhaus mit separaten, abschließbaren Wohnungen – ideal für eine flexible Nutzung oder getrennte Wohnen-Einheiten. Ideal für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder Anleger mit Potenzial für eine attraktive Aufteilung.

## Ausstattung:

die Etagen sind wie folgt aufgeteilt:

KG ca. 80 m<sup>2</sup>:

- Waschküche
- Heizungsraum mit Ausgang in den Garten
- 2 Kellerräume
- Mehrzweckraum
- Duschbad
- ausgebauter Nutzraum mit Fenster

EG ca. 80 m<sup>2</sup>:

- abgeschlossene Wohnung
- Flur
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 Esszimmer
- Küche
- Wannen-/Duschbad

OG ca. 80 m<sup>2</sup>:

- abgeschlossene Wohnung
- Flur
- Wohn-/Esszimmer
- 2 Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Haus
- > Wetter
- > 7 Zimmer

- > 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0252HWV



- Küche
- Wannen-/Duschbad

DG ca. 26 m<sup>2</sup>:

- abgeschlossenes Apartment
- Duschbad
- Raum mit vielseitiger Nutzung
- zusätzlicher Stauraum

## Lagebeschreibung:

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem äußerst beliebten Stadtteil von Wetter und zwar in Volmarstein.

Dinge des alltäglichen Lebens sowie Schulen, Kindertagesstätten und der ÖVP sind fußläufig zu erreichen.

Die Idyllische Landschaft rundherum lädt besonders zum Wandern und Spazieren gehen ein.

Wetter verfügt über eine gute Verkehrsanbindung zum gesamten Ruhrgebiet, sowie Wuppertal, Gevelsberg und Sprockhövel. Die A1 erreichen Sie in wenigen Autominuten.

## Sonstiges:

Ein Energieverbrauchsausweis aus 2025 liegt vor.

Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die abgebildeten Pläne sind ohne Gewähr.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, nehmen Sie bitte Kontakt über das Kontaktformular auf. Wir vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wir freuen uns auf Sie!

## Objektbilder:



Garten mit Blick ins Grüne



Rückseite, 2. Terrasse und Garten



Ausblick OG

## Demetrius Peter Immobilienmakler

Grundschoßtelener Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568  
info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

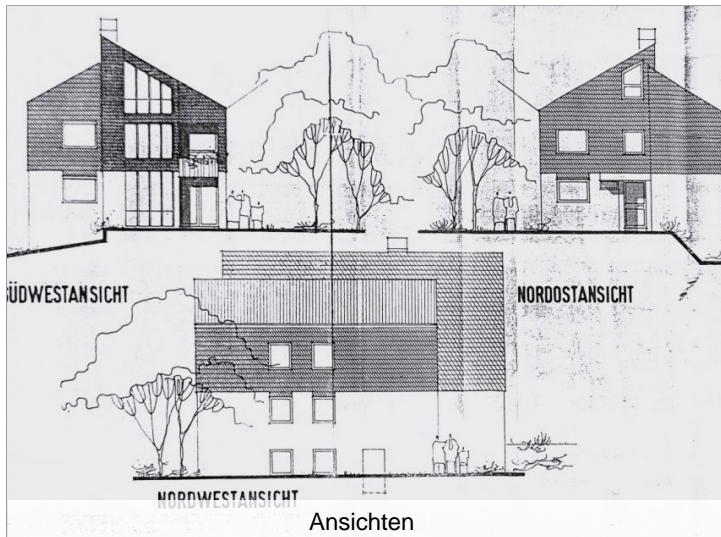
# Eckdaten

- > Haus
- > Wetter
- > 7 Zimmer

- > 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0252HWV



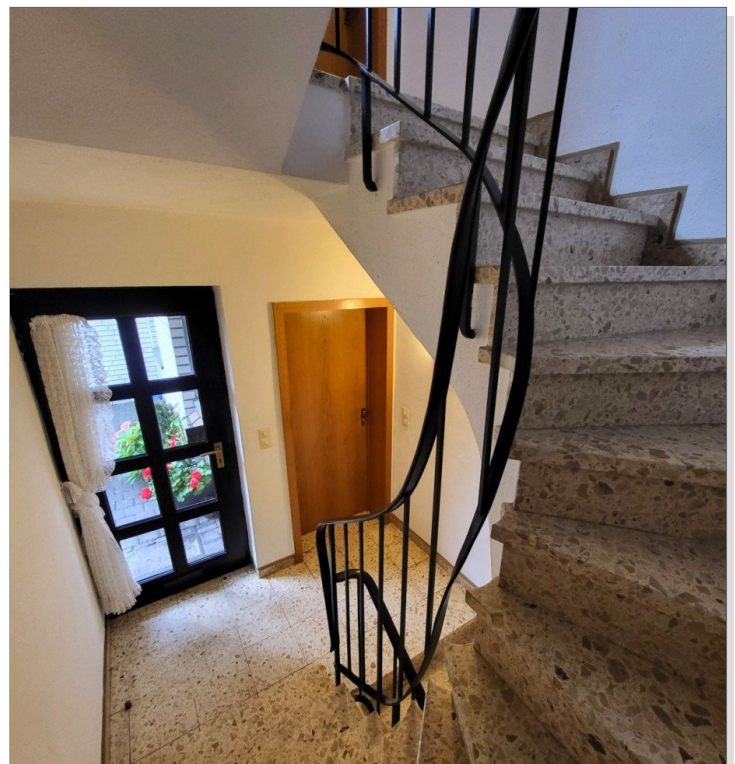
Wohnzimmer EG, Zugang auf Terrasse und Garten



Ansichten



Seitenansicht, 1. Terrasse EG



Eingangsbereich EG, Treppenhaus

## Demetrius Peter Immobilienmakler

Grundschoßteiler Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568  
info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

# Eckdaten

- > Haus
- > Wetter
- > 7 Zimmer

- > 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0252HWV



ausgebautes Dachgeschoss



Duschbad Apartment DG



Dachgeschoss



Eignungsbereich Wohnung OG

**Demetrius Peter Immobilienmakler**

Grundschoetteler Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568  
info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

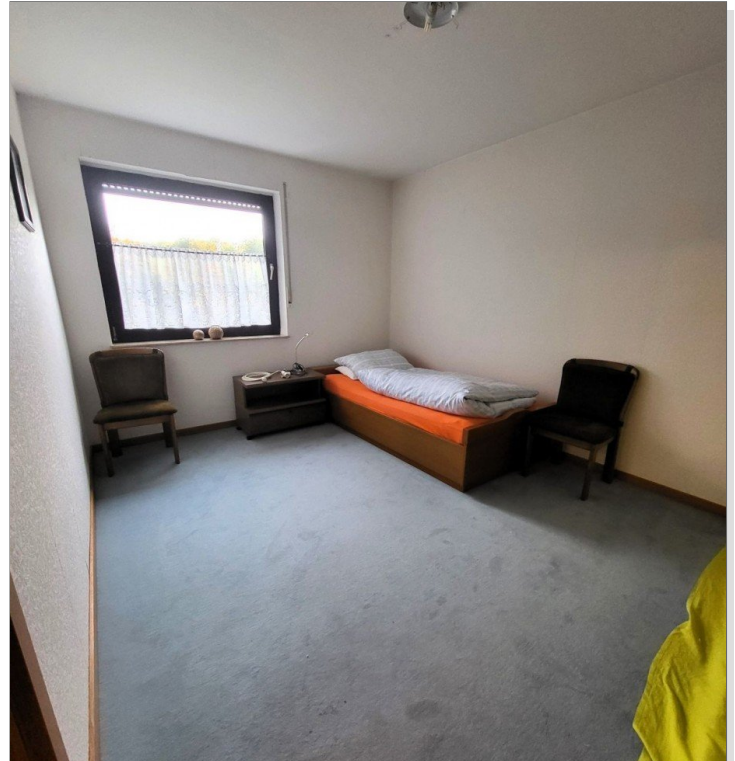
# Eckdaten

- > Haus
- > Wetter
- > 7 Zimmer

- > 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0252HWV



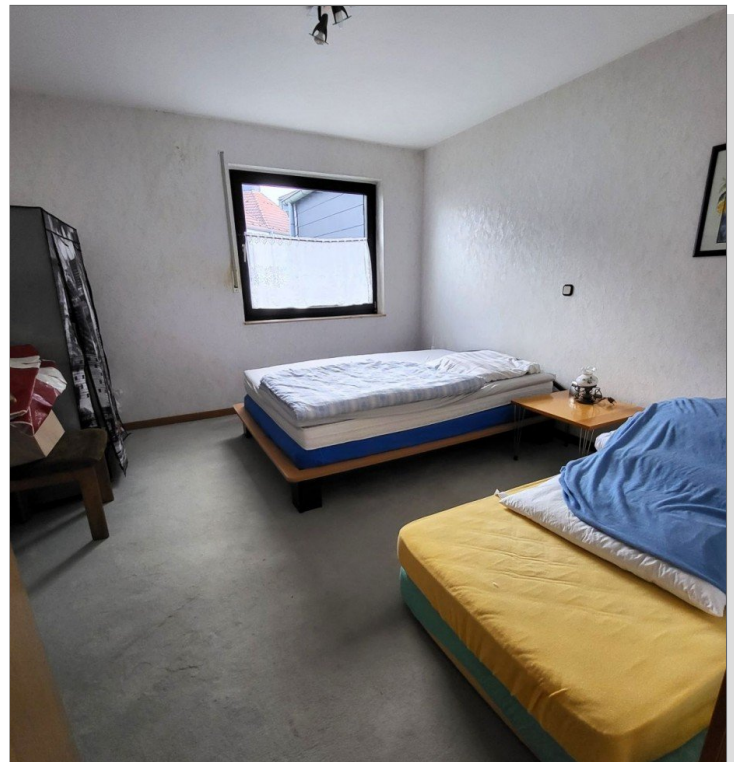
Wohn Esszimmer OG



Schlafzimmer I OG



Bad OG



Schlafzimmer II OG

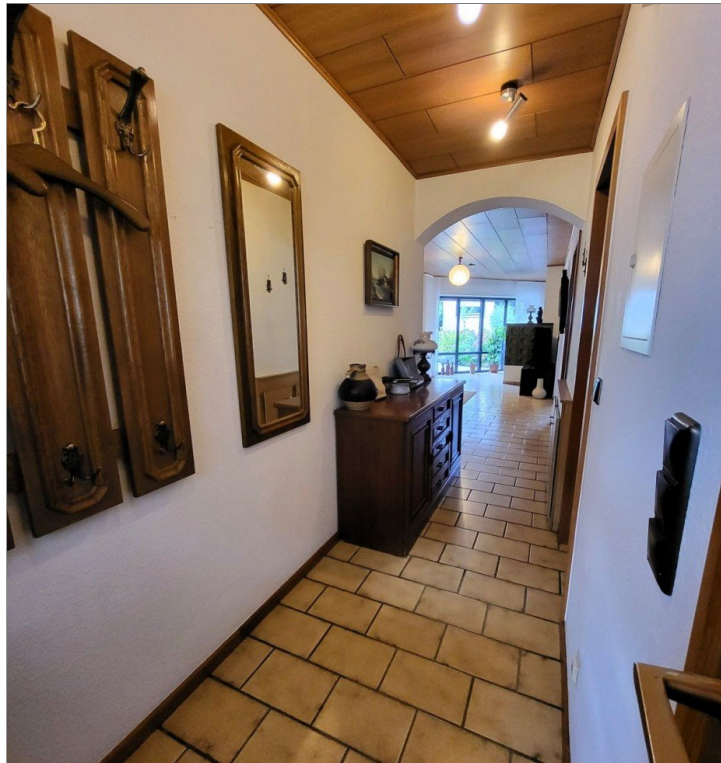
## Demetrius Peter Immobilienmakler

Grundschoetteler Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568  
info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

# Eckdaten

- > Haus
- > Wetter
- > 7 Zimmer

- > 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0252HWV



Flur Wohnung EG



Bad EG



Kachelofen im EG



Küche EG

## Demetrius Peter Immobilienmakler

Grundschoetteler Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568  
info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

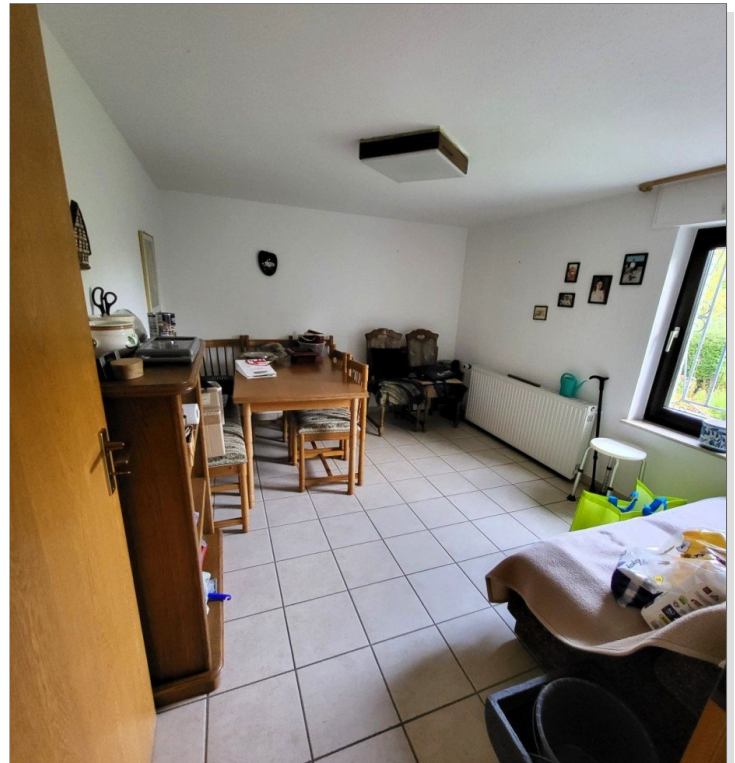
# Eckdaten

- > Haus
- > Wetter
- > 7 Zimmer

- > 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0252HWV



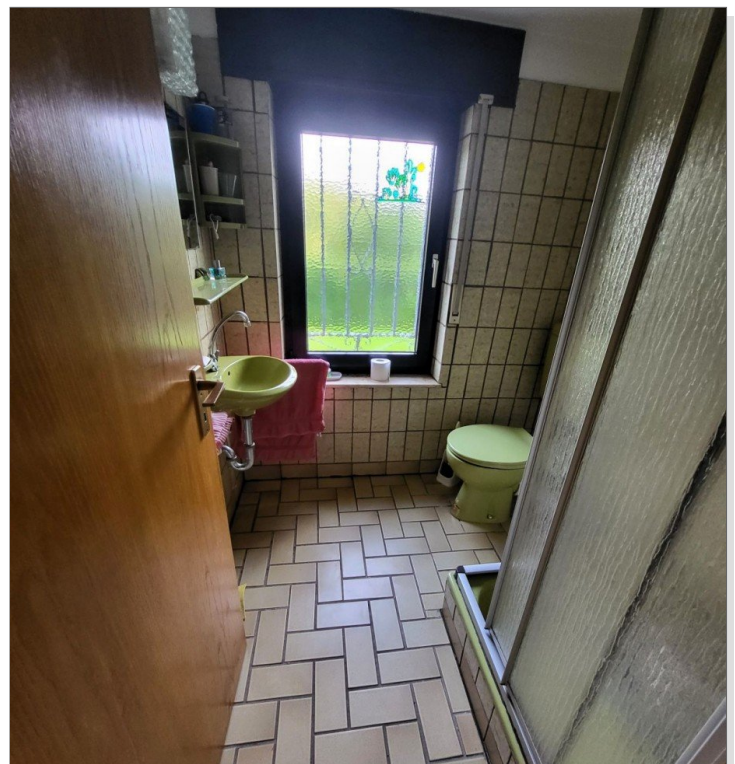
Esszimmer EG



ausgebauter Nutzraum KG



Schlafzimmer EG

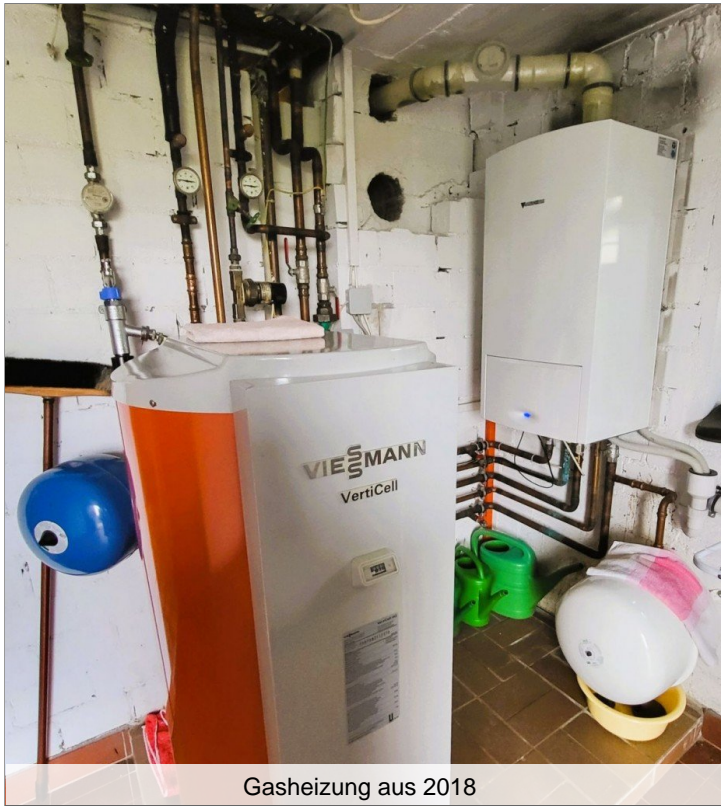


Duschbad KG

# Eckdaten

- > Haus
- > Wetter
- > 7 Zimmer

- > 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 0252HWV



Gasheizung aus 2018



> Haus  
> Wetter  
> 7 Zimmer

> 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 0252HWV



## AGB:

### Geschäftsbedingungen

Für den Nachweis oder die Vermittlung unserer Objektangebote zahlt der Käufer bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages eine ortsübliche Courtage vom Kaufpreis unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenreden sowie Ersatzgeschäfte (Anmieten anstelle Ankauf oder Ankauf anstelle Anmieten). Zuzüglich der Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Bei Anmietung von Wohnraum zahlt der Mieter eine Vermittlungsprovision in Höhe von 2 Monatskaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Bei Anmietung von Gewerbeflächen zahlt der Mieter eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 Kaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Die Courtage ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. mit der Unterschrift unter den Miet- bzw. Pachtvertrag.

Der Empfänger unserer Objektunterlagen behandelt alle Angaben und Mitteilung vertraulich. Gelangt ein dritter durch eine von ihm zu verantwortlichen Indiskretion zu einem Vertragsabschluss, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der entgangenen Provision zzgl. MwSt. verpflichtet.

Sind von der Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nachgewiesene Objekte dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er der Firma Demetrius Peter Immobilienmakler innerhalb einer Frist von 2 Tagen und führt Nachweis woher seine Kenntnis stammt. Späterer Widerruf braucht die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nicht gegen sich gelten zu lassen.

Eine Courtage wird auch dann fällig, wenn eines der angebotenen Objekte zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich bei dem dafür zuständigen Amtsgericht erst versteigert wird. Weiterhin wird auch dann eine Courtage fällig, wenn ein Objekt nachgewiesen wird, welches sich unmittelbar im Zwangsversteigerungsverfahren befindet und der Empfänger des Angebotes den Zuschlag erhält.

Eine Courtage wird auch dann fällig, wenn ein Objekt nachgewiesen wird, das zuerst angemietet und zu einen späteren Zeitpunkt vom Mieter gekauft wird.

Wir sind berechtigt, auch für die anderen Vertragsparteien entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

Hinsichtlich der Objektdaten ist die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler auf die Auskünfte der Verkäufer / Vermieter,

Verpächter, Bauherren und Bauträger, sowie Behörden angewiesen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Schadensersatzansprüche sind aus diesen Gründen uns gegenüber ausgeschlossen.

Wir haben Anspruch auf Auskunft über alle Vertragsabsprachen, einschließlich Nebenabreden, insbesondere hat die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss sowie auf Aushändigung eines Kaufvertragsabschrift. Der Vertragstermin ist uns rechtzeitig mitzuteilen.

Die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern dient.

Eigen und Zwischenverwertung behalten wir uns vor. Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch unsere schriftliche Bestätigung Gültigkeit. Sollte ein Teil unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wetter (Ruhr)