

EXPOSÉ

2 Wohnungen - ein Kauf: Attraktives Immobilienpaket im 3-Familienhaus



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 58730 Fröndenberg
Baujahr: 2004
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 103 m²
Balkon / Terrasse: ja
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
€ 199.000,-**

> Etagenwohnung
> Fröndenberg
> 4 Zimmer

> 103 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AMK131



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	2004
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	103 m ²
Kaufpreis	199.000,- €
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	102,90 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2004
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Vermietet
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zwei Eigentumswohnungen – eine attraktive Kapitalanlage mit Zukunft
In einem gepflegten, freistehenden Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 2004 bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, gleich zwei Eigentumswohnungen in einem Haus zu erwerben. Die Wohnungen befinden sich im Obergeschoss und im Dachgeschoss und können sowohl gemeinsam als auch einzeln gekauft werden – ganz nach Ihrer Anlagestrategie.
Das kleine Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre, eine solide Bauqualität und eine überschaubare Eigentümerstruktur. Die beiden Wohnungen sind bereits vermietet und erwirtschaften vom ersten Tag an verlässliche Mieteinnahmen – ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Investition legen.

Wohnung im Obergeschoss

Die ca. 55 m² große Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung und hellen Wohnräumen. Herzstück ist der freundliche Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, eine Diele sowie einen praktischen Abstellraum. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 395 €.

Wohnung im Dachgeschoss

Mit rund 48 m² Wohnfläche bietet die Dachgeschosswohnung ein gemütliches und zugleich funktionales Zuhause. Der gut geschnittene Wohn- und Essbereich mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, eine Diele sowie ein Abstellraum schaffen ein attraktives Wohnangebot für Singles oder Paare. Auch diese Wohnung ist vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 400 €.

Ob als Einstieg in die Immobilienanlage oder zur Erweiterung Ihres Portfolios – dieses Angebot verbindet laufende Mieteinnahmen mit einer gepflegten Immobilie und flexiblen Erwerbsmöglichkeiten. Nutzen Sie die Chance, zwei vermietete Eigentumswohnungen in einem modernen Dreifamilienhaus zu erwerben und langfristig von einer soliden Kapitalanlage zu profitieren.

Ausstattung:

- Gepflegtes, freistehendes Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 2004
- Zwei separate Eigentumswohnungen im Ober- und Dachgeschoss
- Erwerb der Wohnungen sowohl einzeln als auch im Paket möglich
- Attraktive, zentrale Wohnlage mit guter Vermietbarkeit
- Helle und funktional geschnittene Grundrisse
- Je Wohnung ein sonniger Balkon als zusätzlicher Wohn- und Erholungsbereich
- Je Wohnung ein eigener Außenstellplatz
- Obergeschosswohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche, zuverlässig vermietet seit 2022
- Dachgeschosswohnung mit ca. 48 m² Wohnfläche, zuverlässig vermietet seit 2024
- Beide Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad sowie einen praktischen Abstellraum
- Laufende Mieteinnahmen durch bestehende Mietverhältnisse
- Langjährige, störungsfreie Mietverhältnisse – ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger
- Überschaubare Eigentümergemeinschaft mit nur drei Wohneinheiten
- Solide Kapitalanlage mit nachhaltigem Vermietungspotenzial

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Fröndenberg mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Lage verbindet eine gute Versorgung im Alltag mit einer angenehmen Wohnqualität. Dank der guten

- > Etagenwohnung
- > Fröndenberg
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AMK131



Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Städte schnell erreichbar.

Sonstiges:

Überlegen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, ist es von großer Bedeutung den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch Marion Kappenstein einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Hinweis nach dem Geldwäschegesetz - eine Information vom Immobilienmakler Fröndenberg, Kappenstein Immobilien.
Als Immobilienmakler ist MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises oder Reisepasses festhalten, sofern Sie als natürliche Person handeln. Dies erfolgt beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass wir als Makler die Kopien bzw. Nachweisunterlagen fünf Jahre aufbewahren müssen.

Haftungshinweis – eine Information vom Immobilienmakler Fröndenberg, Kappenstein Immobilien:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Es obliegt Ihnen als Mieter oder Käufer, die erhaltenen Informationen und Angaben auf Richtigkeit zu überprüfen. Alle unsere Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf bzw. zwischenzeitlicher Vermietung.

Objektbilder:



Ausblick Richtung Menden



Offener Wohn- und Essbereich



DG - Offener Wohn- und Essbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fröndenberg
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AMK131



DG - Küchenbereich integriert



OG - Wohnzimmer



DG - Tageslicht Wannenbad



OG - Küche



OG - Wohnzimmer



OG - Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fröndenberg
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AMK131



OG - Schlafzimmer

Eckdaten

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AMK131



Ansprechpartner:



Telefon: 02373-7571390
E-Mail: info@kappenstein-immobilien.de

Firmendaten:

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt des Kreises
Unna, Friedrich-Ebert-Str.17, 59425 Unna Tel.: +49 (0) 2303 / 27-0

Ihre Notizen: