

# EXPOSÉ

## 2 Wohnungen im Paket – mit Balkon & Stellplätzen



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 58730 Fröndenberg

Baujahr: 2004

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 103 m<sup>2</sup>

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis**  
**€ 199.000,-**

### Kappenstein Immobilien

Dachsleite 13 ° 58730 Fröndenberg/Ruhr ° Tel.: 02373 7571390  
info@kappenstein-immobilien.de ° www.kappenstein-immobilien.de

> Dachgeschosswohnung

> Fröndenberg

> 4 Zimmer

> 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AMK131



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	2004
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	103 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	199.000,- €
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	102,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2004
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Vermietet
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

In einem gepflegten, freistehenden Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 2004 stehen zwei Eigentumswohnungen zum Verkauf. Es handelt sich um die Einheiten im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Beide Wohnungen können einzeln oder gemeinsam erworben werden. Das Gesamtangebot überzeugt durch solide Bausubstanz, eine überschaubare Hausstruktur und langfristig stabile Vermietbarkeit.

### Obergeschoss

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung mit angenehmem Wohnkomfort. Der helle Wohn und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Einheit und wird durch einen Balkon sinnvoll ergänzt.

Raumaufteilung: Wohn und Essbereich, Schlafzimmer, Tageslichtbad, Diele, Abstellraum sowie Balkon.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit 395 €.

### Dachgeschoss

Die Dachgeschosswohnung umfasst ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen effizienten Grundriss sowie eine behagliche Wohnatmosphäre. Auch hier steht ein Balkon als zusätzlicher Außenbereich zur Verfügung.

Raumaufteilung: Wohn und Essbereich, Schlafzimmer, Tageslichtbad, Diele, Abstellraum sowie Balkon.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit 400 €.

Beide Wohnungen sind vermietet und erzielen damit laufende Einnahmen.

## Ausstattung:

- Gepflegtes Dreifamilienhaus aus dem Jahr 2004
- Zwei eigenständige Wohneinheiten
- Zentrale und zugleich angenehme Wohnlage
- Zeitgemäße und gut vermietbare Grundrisse
- Balkone für beide Wohnungen
- Eigene Außenstellplätze vorhanden
- Obergeschoss: ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vermietet seit 2022
- Dachgeschoss: ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vermietet seit 2024
- Mietverhältnisse störungsfrei

### Hausgeld

Dachgeschoss: 310 € monatlich

Obergeschoss: 330 € monatlich

## 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 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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Fröndenberg

> 4 Zimmer

> 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AMK131



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 Handelsregisterauszugs, 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 Mendens



Offener Wohn- und Essbereich



DG - Offener Wohn- und Essbereich



DG - Küchenbereich integriert

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Fröndenberg
- > 4 Zimmer

- > 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AMK131



DG - Tageslicht Wannenbad



OG - Küche



OG - Wohnzimmer



OG - Badezimmer



OG - Wohnzimmer



OG - Schlafzimmer

