

# EXPOSÉ

## Ein ideales Familienhaus - großzügiges Reihenmittelhaus



### ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 58730 Fröndenberg  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 132 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 51 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 226 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**VERKAUFT**

### Kappenstein Immobilien

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

- > Reihenmittelhaus
- > Fröndenberg
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A981



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	1980
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	132 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	51 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	226 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	188 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1980
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Wohnhaus mit einem überzeugendem Raumkonzept? Großzügig und familienfreundlich? Dann könnten Sie mit diesem attraktiven ReihenMittelHaus in gefragter Wohnlage von Fröndenberg genau richtig liegen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst!

Das 1980 in massiver Bauweise erstellte Wohnhaus steht auf einem Grundstück mit einem kleinen Vorgarten und einem Gartenbereich zur Westseite.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn-/Essbereich mit Zugang zum großen Balkon, die Küche, das Gäste-WC sowie die Garderobe. Das offene Treppenhaus ist weiträumig gestaltet und in den Wohn-/Essbereich integriert. Die Aufgangstreppe wurde bis in das Dachgeschoss geführt, welches noch zusätzlich ausgebaut werden kann.

Das Souterrain-Geschoß wird hier durch einen separaten Eingang erschlossen und wurde seinerzeit bereits als kleine Einliegerwohnung (etwa 32 m<sup>2</sup>) ausgebaut. Hier finden Sie einen Eingangsbereich, Wohn-/Schlafraum - eine Küche könnte integriert werden -, ein Duschbad sowie ein Flur.

Dieser Bereich wird auch gern von den Kindern als beliebtes Spielzimmer geschätzt. Durch das große Westfenster und die Ausgangstür holen Sie den Garten sozusagen ins Spielzimmer. Von diesem Raum können Sie auf die Terrasse und in den Garten gelangen.

Im Obergeschoss sind drei Schlafräume und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche vorhanden.

Ein weiteres Highlight ist der bisher ungenutzte Dachboden, der Ihnen freie Hand für eine ganz eigene Vision gibt.

## Ausstattung:

- 2023 - Einbau Garagentor Fabr. Hörmann mit Funkfernbedienung
- 2022 - Balkonsanierung
- Garten, Terrasse und Balkon
- 1 Reihengarage im nahegelegenen Garagenhof

## Lagebeschreibung:

Ruhige Wohnlage. Der angrenzende Wald lädt zum Spazieren und zum Spielen ein. Die Terrasse und der Balkon sind zum Westen ausgerichtet. Eine idealere Lage kann man sich zum Wohnen nicht wünschen. Die kurzen Anfahrten von Menden, Unna, Schwerte oder Iserlohn sind über gut ausbaubare Straßen erreichbar. Dortmund kann über die Autobahn in ca. 30 Minuten erreicht werden. Im Ort Fröndenberg befinden sich gut sortierte Ladengeschäfte, Cafés und Restaurants. Durch die direkte Bahnverbindung nach Dortmund ist ein Einkaufsummel oder die problemlose Anfahrt zum Arbeitsplatz kein Problem (Fahrzeit 27 Minuten).

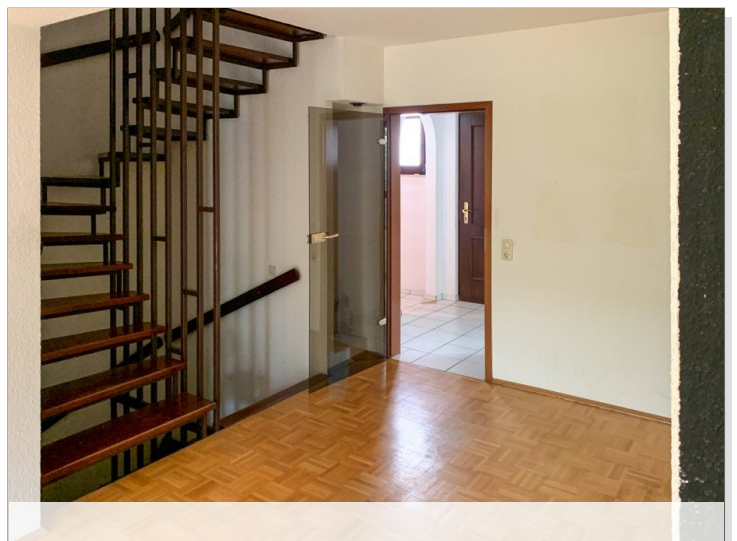
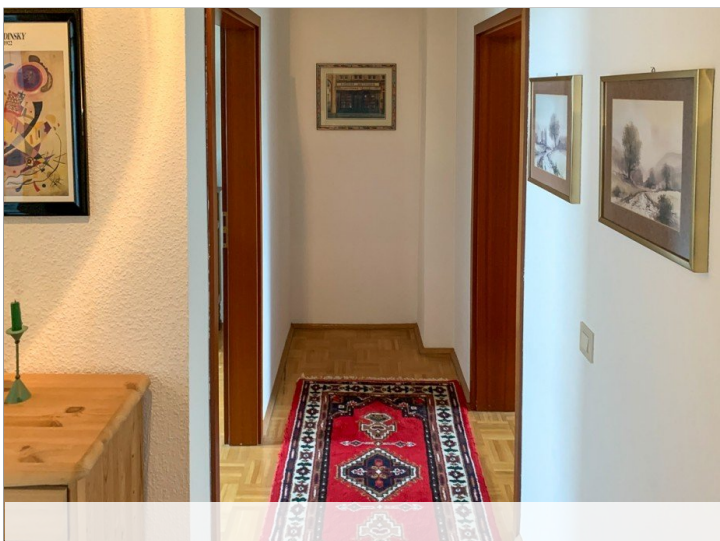
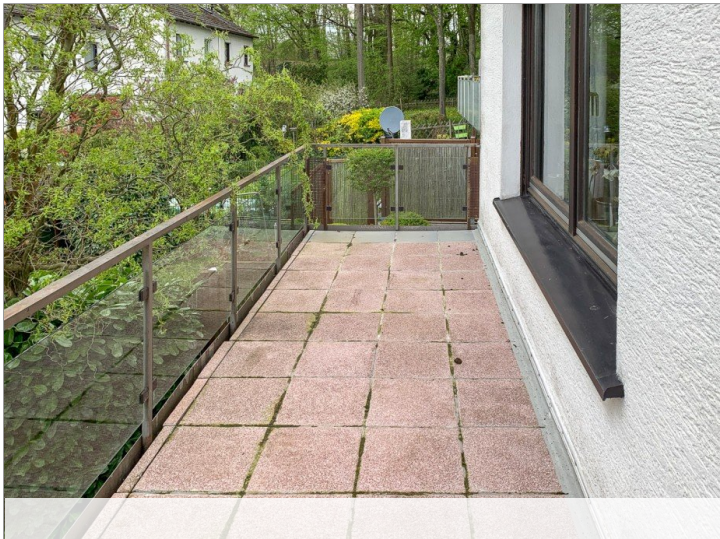
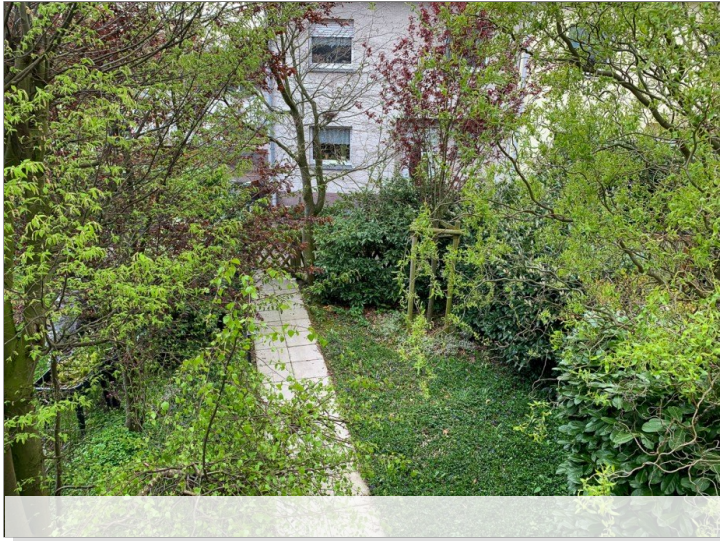
Die studierenden Kinder können die Gymnasien in Unna oder Menden, sowie die Uni in Dortmund besuchen. Grund- und Gesamtschulen befinden sich direkt in Fröndenberg.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Fröndenberg
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A981



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Fröndenberg
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A981



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Fröndenberg
- > 5 Zimmer

- > 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A981

