

# EXPOSÉ

## Einfamilienhaus in Feldrandlage



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 58730 Fröndenberg-Dellwig  
Baujahr: 1999  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 201 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 933 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERKAUFT**

### Kapfenstein Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg-Dellwig
- > 5 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VMK193



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg-Dellwig
Baujahr	1999
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	201 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	933 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	45 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1999
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Elektro
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Wenn es um die richtige Immobilie geht, wünschen sich Familien vor allem eines – viel Platz, um sich frei entfalten zu können. Diese Immobilie hat alles, was große oder noch wachsende Familien brauchen. Sie eignet sich aber auch für jeden anderen Interessenten, der Raum zur eigenen Entfaltung sucht – etwa, weil Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereint werden sollen.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Haus befindet sich auf einem 933 qm großen Grundstück und wurde 1999 errichtet. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen: Ein Erdgeschoss mit Wintergarten, Terrasse und Garten,

ein Obergeschoss mit drei Schlafräumen. Der Keller ist zum Teil wohnraummäßig ausgebaut. Alle Räume des Hauses sind sehr großzügig zugeschnitten. So verfügt etwa der Wohn-/Essbereich über 62 qm, die Wohnküche über 28 qm.

Das Haus ist sehr einladend, und bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht einfallen. Die Ausstattung des Hauses ist auf allen Ebenen hochwertig. Ein Kamin sorgt an langen Winterabenden für behagliche Wohnlichkeit. Das Erdgeschoss wurde durch einen Wintergarten erweitert werden. Im Obergeschoss befindet sich ein Wellnessbad mit Wanne und Dusche, im Keller ein weiteres Bad und eine Sauna.

Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie Stellplätze bieten viel Parkraum – aber auch jede Menge Platz, wenn einmal die Tischtennisplatte aufgebaut oder die Fahrräder repariert werden sollen.

Für größere Familien ist dieses Haus wie maßgeschneidert!

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück. Die jährliche Erbpacht beträgt ca. 3.600 Euro.

## Lagebeschreibung:

DELLWIG IST EIN STADTTTEIL VON FRÖNDENBERG

DELLWIG IST EIN GEMÜTLICHER ORT: Ideal für Familien, aber auch für Menschen, die einen angenehmen Altersruhesitz suchen – sie alle genießen die grüne Natur. Durch den guten Anschluss ist DELLWIG auch praktisch für Pendler: Es liegt in der Nähe der Landesstraße 673 von Fröndenberg nach Langschede mit Anschluss an die B223. Mit dem Auto sind Sie in Dortmund (30 Minuten), Unna (20 Minuten), Menden (15 Minuten) und Fröndenberg (5 Minuten).

## Sonstiges:

Marion Kappenstein Immobilien arbeitet seit vielen Jahren als erfolgreicher Immobilienmakler in Fröndenberg und hat bereits mehrere hundert Immobilien – Häuser, Wohnungen, Grundstücke bewertet und verkauft.

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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg-Dellwig
- > 5 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VMK193



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 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.

