

EXPOSÉ

Familienglück mit Garten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 58730 Fröndenberg/Ruhr - Zentrum

Baujahr: 1958

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 285 m²

Nutzfläche (ca.): 112 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.077 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 698.000,-

Kappenstein Immobilien

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

> Einfamilienhaus

> Fröndenberg/Ruhr - Zentrum

> 6 Zimmer

> 285 m² Wohnfläche

> Objektnummer: A919



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg/Ruhr - Zentrum
Baujahr	1958
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	285 m ²
Nutzfläche (ca.)	112 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.077 m ²
Kaufpreis	698.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	156,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1958
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Erdgas leicht
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

EIN ANWESEN VON STIL, SUBSTANZ UND GROßZÜGIGKEIT

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint eine solide, massive Bauweise mit einer großzügigen Raumstruktur und einer Ausstattung von erlesenem Niveau. Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien sowie eine durchdachte Architektur schaffen eine harmonische Symbiose aus Eleganz und Wohnkomfort.

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und mit viel Liebe zum Detail instand gehalten.

AUßENBEREICH - EIN GARTEN ZUM VERWEILEN

Das rund 1.077 m² große Kaufgrundstück besticht durch eine liebevoll angelegte und hervorragend gepflegte Gartenlandschaft. Mehrere Terrassenbereiche eröffnen vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen:

Großzügige Sonnenterrasse mit elektrischer Markise
Überdachter Sitzplatz für geschützte Stunden im Freien
Weitere Terrasse in Westausrichtung direkt am Esszimmer
Stimmungsvolles Wasserbecken und zahlreiche Rückzugsorte
Stilvolle Außenbeleuchtung für eine besondere Atmosphäre

RAUMKONZEPT - GROßZÜGIGKEIT AUF ALLEN EBENEN ERDGESCHOSS

Der Wohnbereich überzeugt durch eine offene und zugleich strukturierte Gestaltung:

Großzügiges Wohnzimmer mit beeindruckenden Fensterfronten
Kaminzimmer mit eleganter Glasabtrennung zum Essbereich
Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse

Küche, von zwei Seiten begehbar

Gäste-WC sowie ein flexibel nutzbares Zimmer (Büro/Gast)

Zwei separate Eingänge – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Bodentiefe Panoramafenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und fließende Übergänge in den Garten.

OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss bietet ein durchdachtes Raumangebot für die gesamte Familie:

Mehrere Schlafzimmer mit Ankleidebereichen

Zwei hochwertig ausgestattete Bäder

Galerie mit Blick in den Wohnbereich – ideal als Home-Office

Sauna sowie separater Wasch- und Trockenbereich

Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne

Ausstattung:

DACHGESCHOSS

Ein großzügig ausgebauter Raum mit ca. 66 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessbereich, Atelier oder Rückzugsort für Entspannung und Yoga.

TEILUNTERKELLERUNG

Drei praktische Kellerräume

Separater Heizungsraum

AUSSTATTUNG & KOMFORT

Die Ausstattung dieses Hauses unterstreicht seinen exklusiven Charakter:

Böden: Marmorboden mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss, edles Eichenparkett in den oberen Etagen

Küche: Hochwertige Poggenpohl-Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte

Einbauten: Maßgefertigte Einbauschränke und stilvolle Möbellösungen

Treppenanlage: Elegante Kombination aus Holz und Edelstahl

BÄDER & WELLNESS

Ein privater Wellnessbereich sorgt für besondere Lebensqualität: Masterbad mit Whirlpool, Dusche, Doppelwaschbecken und WC

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg/Ruhr - Zentrum
- > 6 Zimmer

- > 285 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A919



Zweites Bad mit Dusche und integrierter Sauna
Gäste-WC mit hochwertigen Einbauten

TECHNIK & ENERGIE

Gasheizung (erneuert 2021)
Kamin für behagliche Wohnatmosphäre
Erneuerte Elektrik sowie umfassende Modernisierungen
Dachsanierung im Jahr 2016

FENSTER, SICHERHEIT & KOMFORT

Hochwertige Holzfenster mit elektrischen Rollläden
Großzügige Hebe-Schiebe-Elemente zu Garten und Terrasse
Moderne Haustüranlage
Alarmanlage sowie aufschaltbares Smart-Home-System

PARKMÖGLICHKEITEN

Zwei großzügige Doppelgaragen (jeweils hintereinander befahrbar) mit Strom- und Wasseranschluss (inkl. Starkstrom)
Zusätzlich 3–4 Außenstellplätze

BESONDERHEITEN

Außergewöhnliche Architektur mit klarer Linienführung
Galerieebene mit eindrucksvollem Blick in Wohnbereich und Garten
Hochwertige Details wie integrierte Deckenbeleuchtung
Zwei separate Hauseingänge – ideal für Kombination aus Wohnen und Gewerbe

FAZIT:

Ein repräsentatives Anwesen mit Charakter, das durch Großzügigkeit, Qualität und eine exzellente Pflege überzeugt – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Lagebeschreibung:

FRÖNDENBERG IST EIN GEMÜTLICHER ORT: Ideal für Familien! Genießen Sie die grüne Natur. Durch den guten Anschluss ist FRÖNDENBERG auch praktisch für Pendler: Der Anschluss an die B233 ist in ca. 8-10 Autominuten erreicht. Mit dem Auto sind Sie in Dortmund (30 Minuten), Unna (20 Minuten), Menden (15 Minuten).

ERREICHBARKEIT: Ansonsten sind Sie gut erreichbar: Sie haben gute Anbindung an die A44, A1 und A2, und wer den Zug nimmt, braucht zum Bahnhof gerade einmal fünf Minuten. Von hier geht es zum Beispiel der Zug in knapp 30 Minuten nach Dortmund

KINDER, KINDER: In der Nähe finden die Kinder das Schulzentrum mit zwei Grundschulen und einer Gesamtschule, die einen tadellosen Ruf genießt. Dort liegt auch das schöne Löhnbad. Das Naturfreibad öffnet immer im Mai seine Pforten. Weiterführende Schulen sind in Unna und Menden. Nach der Schule hat Fröndenberg für Kinder eine Menge Abenteuer zu bieten: Skateranlage, Hindenburghain mit Spielplatz und

Sonnenuhr, Reitanlagen ...

EINKAUFEN: Zum Einkaufen gehen Sie zu Fuß. Im Ort selbst gibt es mehrere Bäckereien; einen Lidl, einen Edeka und einen Aldimarkt. Der nächste REWE liegt in Fröndenberg-Langschede. Größere Kaufhäuser finden Sie dann in Menden und Unna. Sie können aber auch in den verschiedenen Hofläden frische, regionale Produkte beziehen. In Warmen gibt es die Hofkäserei Wellie – sehr lecker - mmhhh.

GOLF: Ganz in der Nähe, nur zehn Autominuten entfernt, warten auf Sie zwei Golfplätze: der Golfclub „Unna-Fröndenberg“ (www.gclub.de) und der Golfclub „Gut Neuenhof“ (www.golfclub-gut-neuenhof.de).

Objektbilder:



Wohnzimmer mit Gartenblick



Wohnbereich mit Aufgang zur Galerie

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg/Ruhr - Zentrum
- > 6 Zimmer

- > 285 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A919



Gemütliches Kaminzimmer



Schlafzimmer



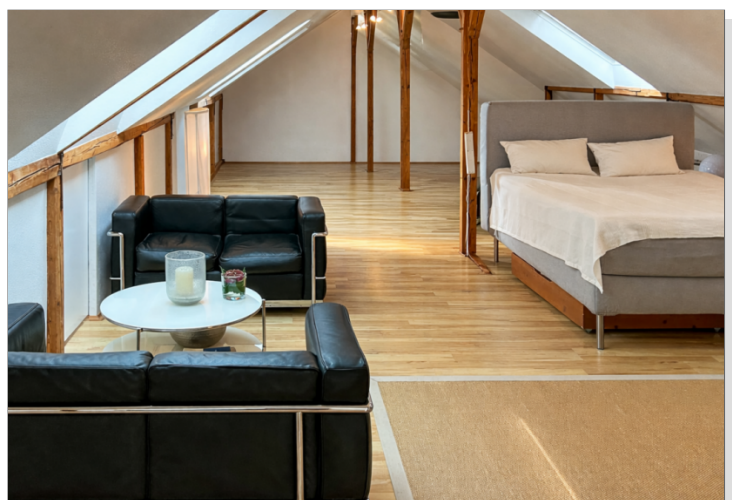
Moderner Essbereich



Masterbad im OG mit Dusche und Whirlpool



Helles Home-Office mit Gartenblick

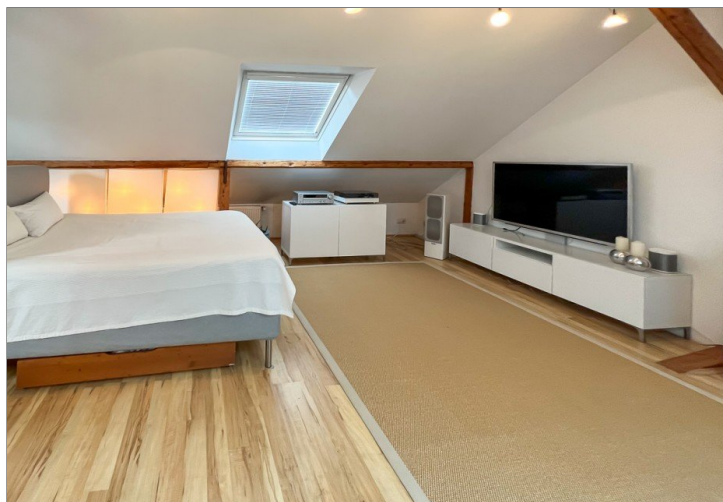


DG - Sitzen - Lesen - quatschen - Schlafen - Sport

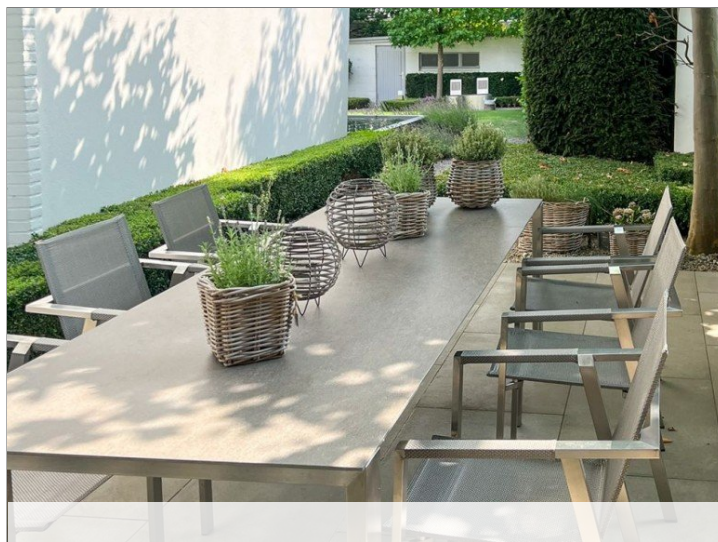
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg/Ruhr - Zentrum
- > 6 Zimmer

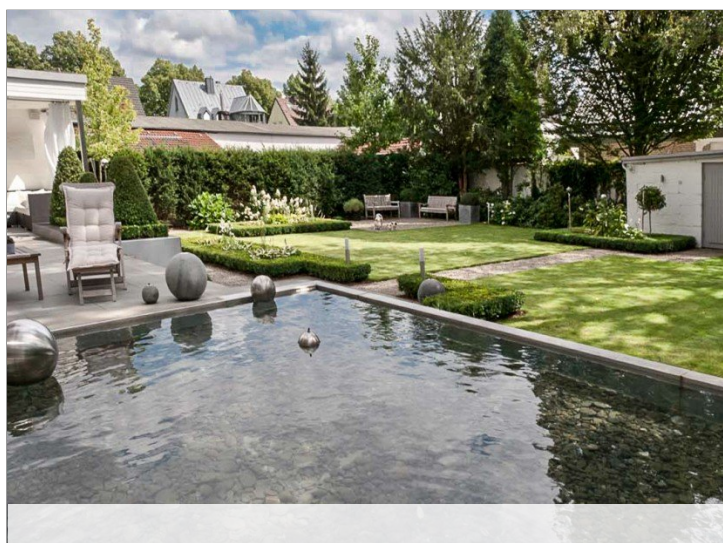
- > 285 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A919



Hier fühlen sich auch Gäste wohl



Entspannen im Garten



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg/Ruhr - Zentrum
- > 6 Zimmer

- > 285 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A919



Grundriss Erdgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg/Ruhr - Zentrum
- > 6 Zimmer

- > 285 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A919



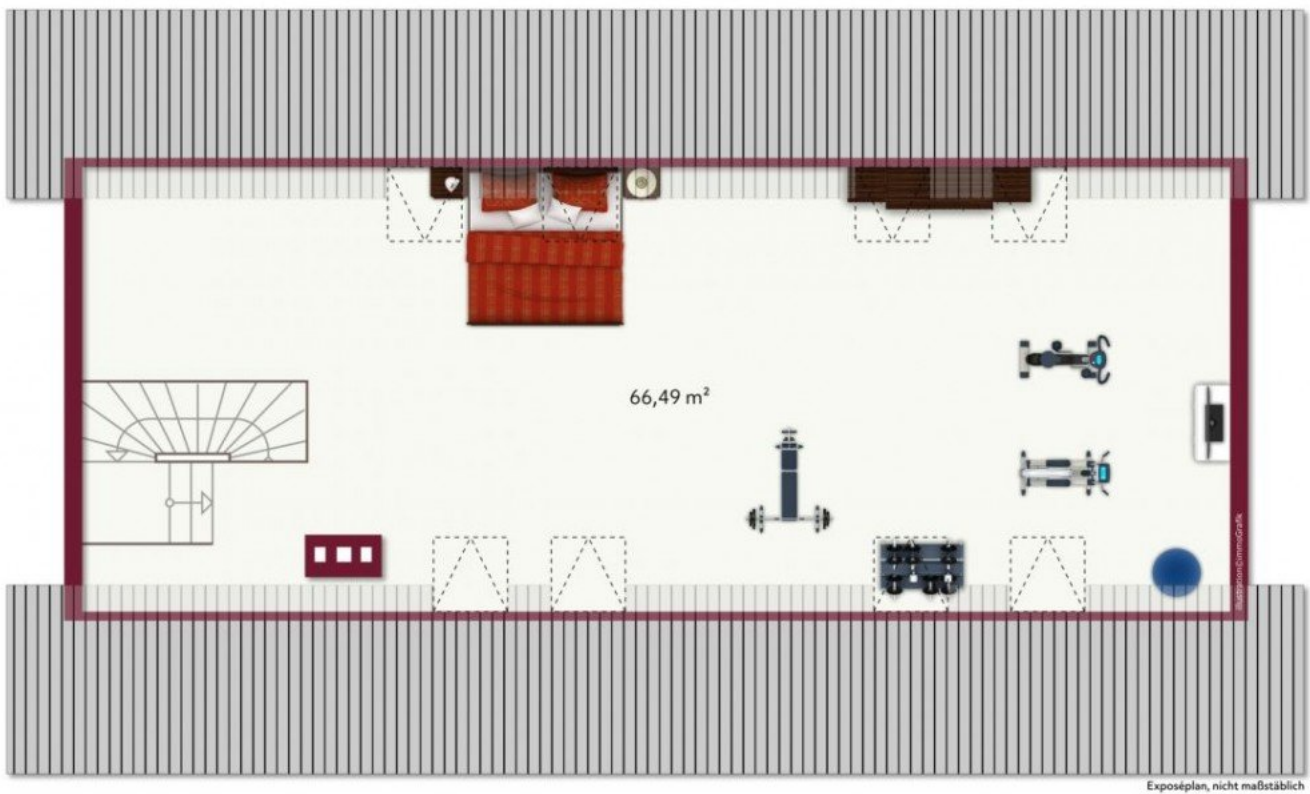
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg/Ruhr - Zentrum
- > 6 Zimmer

- > 285 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A919



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Fröndenberg/Ruhr - Zentrum

> 6 Zimmer

> 285 m² Wohnfläche

> Objektnummer: A919

