MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 58730 Fröndenberg

Baujahr: 1993

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 104 m²

Nutzfläche (ca.): 62 m²

Grundstücksfläche (ca.): 679 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 329.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Fröndenberg
> 3 Zimmer
> 104 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A896

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	1993
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	104 m²
Nutzfläche (ca.)	62 m²
Grundstücksfläche (ca.)	679 m²
Kaufpreis	329.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	133,70 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1993
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Freistehend wohnen, ländliche Ruhe genießen und trotzdem auf nichts Wesentliches verzichten: Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus ist kein Platzverschwender – sondern ein Zuhause für alle, die ihre Quadratmeter lieber clever als einfach nur groß mögen.

Auf ca. 94 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer. Mittelpunkt im Erdgeschoss ist das Wohnzimmer. Direkt angrenzend wartet ein besonderes Extra: der ca. 20 m² große Wintergarten. Frühstück mit Blick ins Grüne, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – hier dürfte schnell ein neuer Lieblingsplatz entstehen.

Küche und Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss.

Eine Etage höher wird es privat: Zwei Schlafzimmer und ein überraschend großzügiges Badezimmer mit ca. 17 m² bieten reichlich Platz. Badewanne oder Dusche? Hier müssen Sie sich nicht entscheiden – beides ist vorhanden.

Und weil 94 m² manchmal eben doch nicht alles aufnehmen sollen, gibt es darunter gleich noch einen Vollkeller. Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby oder Abstellfläche finden hier ihren Platz. Sauna, Dusche und WC sorgen außerdem dafür, dass der Keller deutlich mehr kann als nur „Keller“.

Auch beim Wohnkomfort kann das Haus punkten: Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, die Heizungsanlage von Weishaupt stammt aus dem Jahr 2024.

Und das Auto? Darf sogar Gesellschaft mitbringen: Zwei Garagen gehören ebenfalls zum Angebot.

Kurz gesagt: Ein freistehendes Haus mit überschaubarer Wohnfläche, Wintergarten, Vollkeller, Sauna, Fußbodenheizung und zwei Garagen – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die lieber gemütlich und gut durchdacht als unnötig groß wohnen möchten.

Ein Haus ohne Größenwahn – dafür mit ziemlich vielen guten Argumenten.

Ausstattung:

DIE WICHTIGSTEN MERKMALE AUF EINEN BLICK

-freistehendes Einfamilienhaus in ländlicher Lage
-massive Bauweise
-ca. 679 m² Kaufgrundstück
-zusätzlich ca. 79,8 m² Wegeanteil an der Privatstraße
-ca. 94 m² Wohnfläche – angenehm überschaubar statt unnötig riesig
-3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
-Wohnzimmer mit direkt angrenzendem Wintergarten (ca. 20 m²) für Kaffee, Lieblingsbuch oder einfach zum Nichtstun
-Küche
-Gäste-WC
-großzügiges Badezimmer mit ca. 17 m², Badewanne und Dusche – hier darf der Morgen ruhig etwas länger dauern
-vollständig unterkellert – denn Platz kann man bekanntlich nie genug haben
-Sauna sowie zusätzliche Dusche mit WC im Keller – Wellness ohne Anfahrt und Parkplatzsuche
-Weishaupt-Heizung, Baujahr 2024
-Fußbodenheizung – warme Füße inklusive
-2 Garagen – Platz für Auto, Fahrrad und alles, was „irgendwo noch hinmuss“

Kompakt wohnen, ohne auf Komfort zu verzichten: Dieses Haus ist genau richtig für alle, die ein freistehendes Zuhause mit überschaubarer Wohnfläche, reichlich zusätzlichem Platz und ländlichem Wohngefühl suchen. Wintergarten, Vollkeller, Sauna und zwei Garagen liefern dabei

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Fröndenberg
> 3 Zimmer
> 104 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A896

ein paar Extras, die man vielleicht gar nicht erwartet.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Fröndenberger Ortsteil Warmen – einer ländlich geprägten Wohnlage, die naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Orte verbindet.

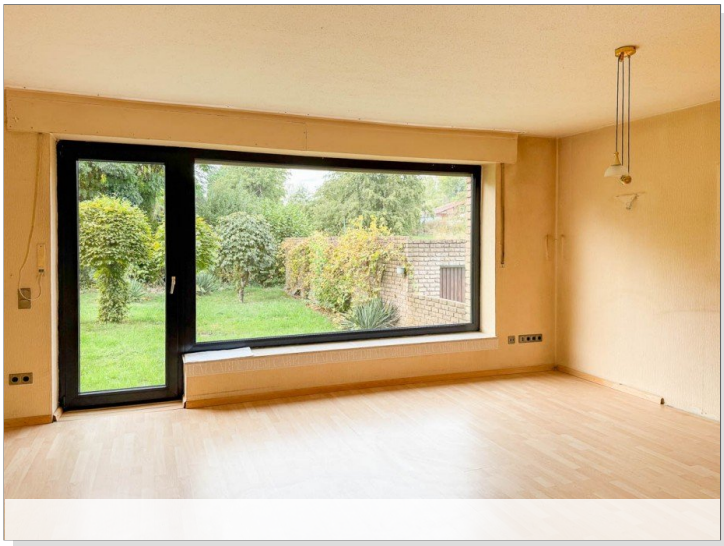
Ein besonderer Vorteil der Immobilie: Das Haus liegt nicht unmittelbar an der Landstraße, sondern deutlich zurückgesetzt und wird über einen Privatweg erschlossen. Dadurch entsteht eine angenehm abgeschirmte Wohnsituation mit Abstand zum vorbeifließenden Verkehr.

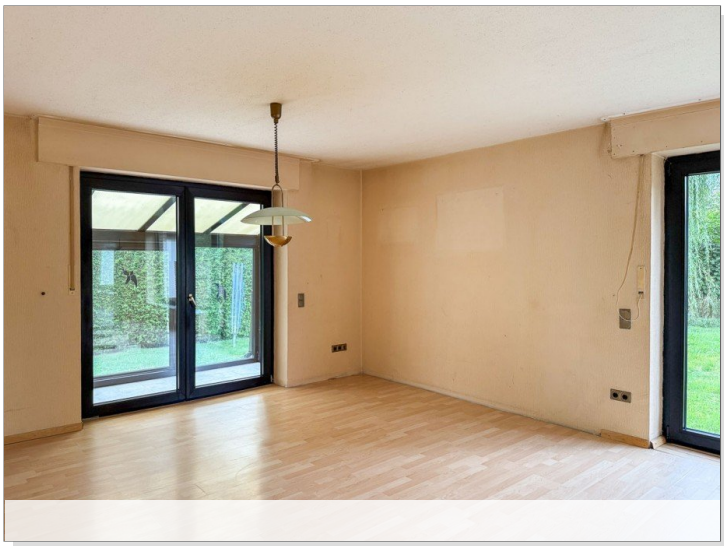
Die Landstraße (L 673) bietet gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Fröndenberg/Ruhr und Wickede (Ruhr). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut erreichbar. Ein Supermarkt befindet sich rund 2 km entfernt, eine Bäckerei sogar in unmittelbarer Umgebung. Kindergarten und Gesamtschule befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

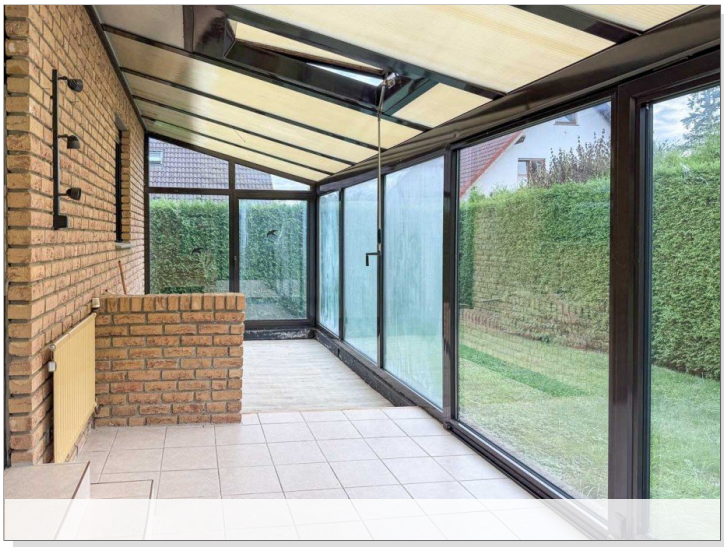
Die Fröndenberger Innenstadt sowie Wickede (Ruhr) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und Dienstleistungen.

Damit verbindet die Lage zwei Vorteile: Wohnen mit ländlichem Charakter und viel Grün – ohne auf eine praktische Anbindung an die umliegende Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektbilder:





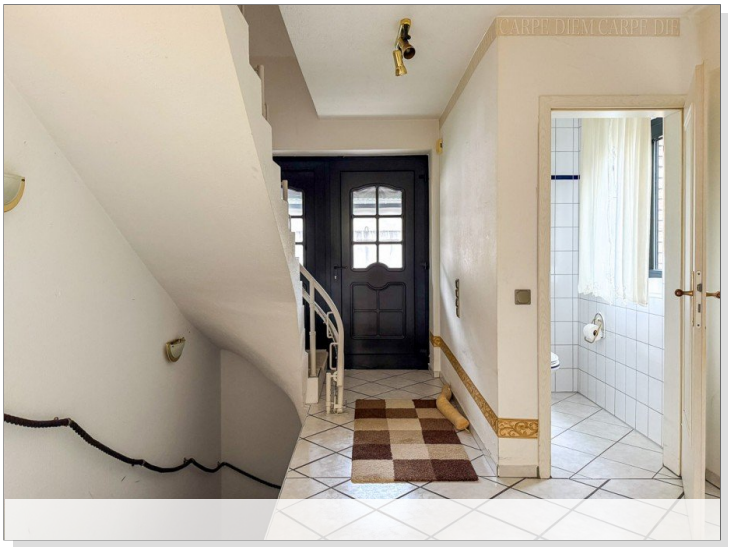


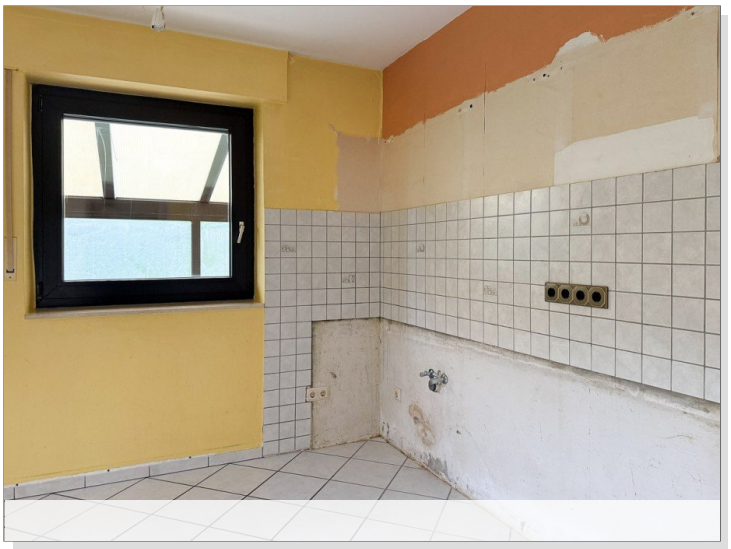
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

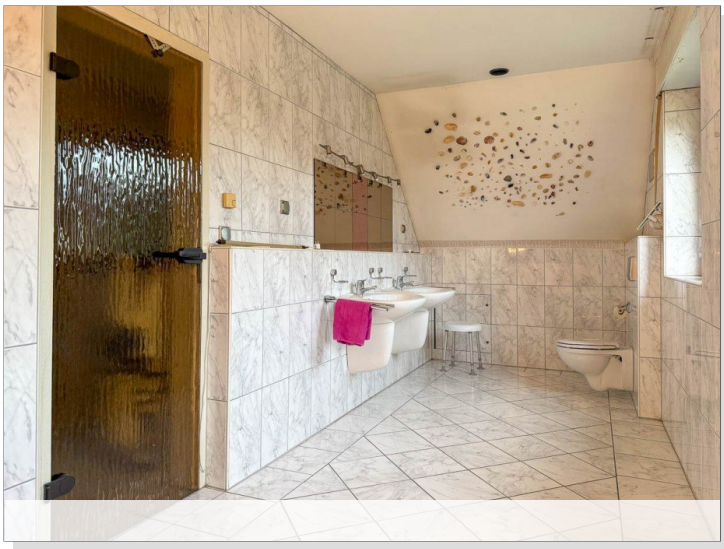
Kappenstein Immobilien
Dachsleite 13 ° 58730 Fröndenberg/Ruhr
Tel.: 02373 7571390
info@kappenstein-immobilien.de ° www.kappenstein-immobilien.de

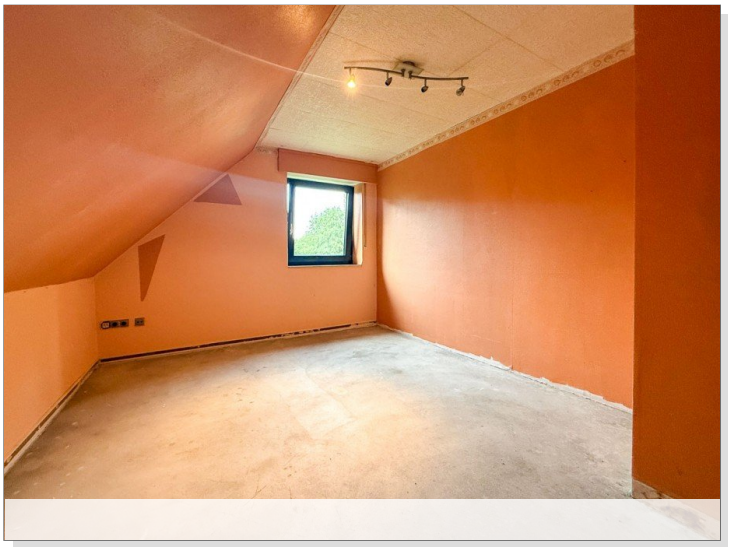
Eckdaten

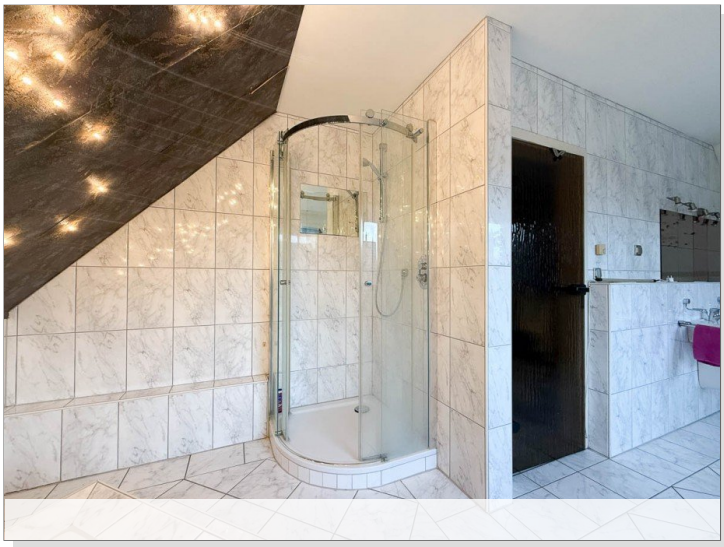
> Einfamilienhaus
> Fröndenberg
> 3 Zimmer
> 104 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A896









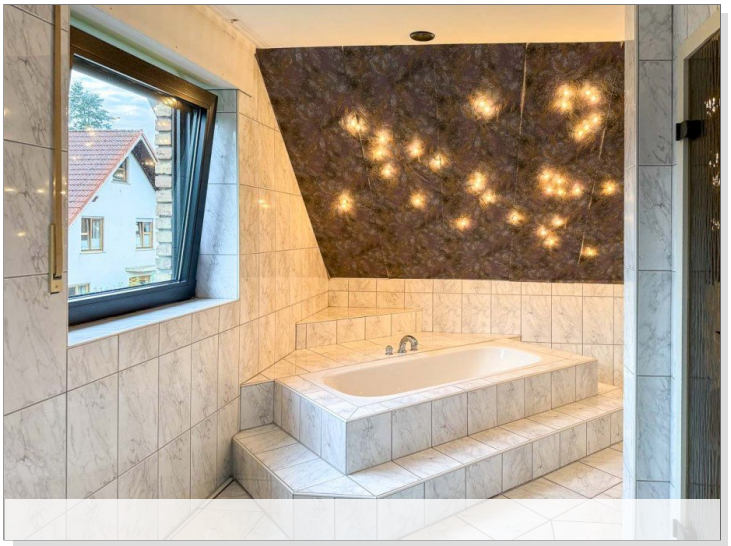


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Fröndenberg
> 3 Zimmer
> 104 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A896



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Fröndenberg
> 3 Zimmer
> 104 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A896

Ansprechpartner:

Marion Kappenstein

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

Firmendaten:

MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN
Inh. Marion Kappenstein
Dachsleite 13

58730 Fröndenberg / Ruhr

Tel.: 02373 7571390

E-Mail: info@kappenstein-immobilien.de
Internet: www.kappenstein-immobilien.de

Inhaberin:
Marion Kappenstein

Registergericht: kein Eintrag
Registernummer: kein Eintrag
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 170071202

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

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

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026