

EXPOSÉ

Gemeinsam wohnen, getrennt leben: zwei Doppelhaushälften für Ihre Familie



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 58730 Fröndenberg
Baujahr: 2000
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 250 m²
Nutzfläche (ca.): 140 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.648 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 798.000,-

Kappenstein Immobilien

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

> Einfamilienhaus
> Fröndenberg
> 8 Zimmer

> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A906



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	2000
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	250 m ²
Nutzfläche (ca.)	140 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.648 m ²
Kaufpreis	798.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	86 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2000
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	vermietet
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese beiden hochwertigen Doppelhaushälften wurden im Jahr 2000 errichtet und ab Februar 2001 erstmals vermietet. Seitdem wurden die Immobilien kontinuierlich gepflegt und regelmäßig modernisiert. Der Gesamteindruck ist ausgesprochen gepflegt und vermittelt einen nachhaltigen Werterhalt.

Bereits im Jahr 2003 wurde auf dem Grundstück eine Garagenanlage mit insgesamt vier Fertiggaragen (zwei Doppelgaragen) errichtet. Jeder Haushälfte sind zwei Garagen zugeordnet, die zusätzlich vermietet sind.

Die letzte Neuvermietung erfolgte im Jahr 2021. In diesem

Zusammenhang wurden die Gäste-WCs modernisiert und mit neuen Sanitäröbekten, hochwertigen Einbauwaschtischen mit weißen Lackschränken, modernen Armaturen sowie Spiegeln ausgestattet.

Nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis im Mai 2023 investierten die Eigentümer nochmals umfangreich in den Schutz und die Werterhaltung der Gebäude. Durch die Fachfirma ISOTEC wurde in beiden Häusern im gesamten Kellerbereich eine Schutzwanne eingebaut. Gleichzeitig erhielten sämtliche Kellerräume neue Bodenfliesen, neue weiße Kellertüren sowie einen frischen Maleranstrich. Ergänzend wurde auf der Südseite des Grundstücks ein Schutzwall zum angrenzenden Feld angelegt, um die Gebäude künftig noch besser vor Oberflächenwasser zu schützen. Die hierfür getätigten Investitionen beliefen sich auf rund 60.000 Euro.

Jede Haushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m². Hinzu kommt ein großzügiger, beheizter Kellerraum mit einer Größe von rund 32 m², der von den Mietern derzeit als Gästezimmer und Büro genutzt wird. Sämtliche Kellerräume sind mit Heizkörpern ausgestattet und bieten dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

Die Wärmeversorgung erfolgt in jedem Haus über eine Buderus-Gasheizungsanlage aus dem Baujahr 2001. Zusätzlich bietet der Dachboden beider Häuser weiteres Ausbaupotenzial und eröffnet interessante Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Nutz- oder Wohnfläche – vorbehaltlich der baurechtlichen Voraussetzungen.

Das insgesamt 1.648 m² große Grundstück verteilt sich auf jeweils rund 824 m² pro Haushälfte. Die liebevoll angelegten Gärten mit gepflegten Rasenflächen, Sträuchern und blühenden Pflanzen bieten den Mietern einen angenehmen Rückzugsort und unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilien.

Auch die Innenausstattung überzeugt durch ihre hochwertige Ausführung. Helle, cremefarbene Bodenfliesen schaffen ein zeitloses Ambiente. Die Innentreppe sind mit farblich passendem Marmor belegt und werden durch moderne Glasgeländer mit Edelstahlhandläufen ergänzt. Die Innentüren im Erd- und Obergeschoss sind in Buche ausgeführt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die Häuser präsentieren sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und wurden über die Jahre mit großer Sorgfalt instand gehalten. Für Kapitalanleger bietet sich hier eine langfristig solide Investition mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen je Haushälfte derzeit:
Kaltmiete

Wohnhaus: 890 Euro

Garagenmiete (2 Garagen): 70 Euro

Betriebskostenvorauszahlung: 150 Euro

Somit ergibt sich eine monatliche Gesamtzahlung des Mieters von 1.110

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg
- > 8 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A906



Euro je Haushälfte.

Lagebeschreibung:

Fröndenberg-Ortsteil

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 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 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:



Eingangsbereich Haus 1 und Haus 2



Gartenseite Haus 1

Eckdaten

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A906

**Firmendaten:**

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

Inh. Marion Kappenstein
Dachsleite 13

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: