

# EXPOSÉ

## Gemütliches, freistehendes Einfamilienhaus mit großem Kaufgrundstück



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 58730 Fröndenberg-Neimen  
Baujahr: 1953  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 152 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 80 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.257 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**VERKAUFT**

### Kappenstein Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg-Neimen
- > 7 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VMK211



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg-Neimen
Baujahr	1953
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	152 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.257 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1953
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Das Im Jahr 1953 erbaute Gebäude wurde im Jahr 1971 durch einen Anbau vergrößert. Es verfügt im Erdgeschoss über 4 Zimmer auf einer Wohnfläche von etwa 100 qm. Das Obergeschoss ist als separate Wohnung zu nutzen. Hier gibt es 3 Zimmer auf etwa 52 qm Wohnfläche.

Im Prinzip haben Sie hier die Wahl, ob Sie diese Immobilie als Ein- oder als Zweifamilienhaus nutzen wollen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Keller. Selbst der Anbau wurde seinerzeit unterkellert. So haben Sie hier eine weitere Nutzfläche von etwa 99 qm.

Den Garten werden Sie lieben! Hier werden Sie von einer idealen Wohl-Fühl-Oase erwartet. Vom Wohnbereich blicken Sie in den liebevoll gestalteten Garten: Angelegte Rasenflächen sind unterbrochen von

grünen Buchsbäumchen, Zierpflanzen und Gräsern. Im Zentrum ein verträumter Pavillon. Hier werden Sie im Sommer wundervolle Nachmittage und Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Die Eigentümer haben uns freundlicherweise Gartenbilder vom letzten Sommer zur Verfügung gestellt. Schauen Sie mal!

Wann dürfen wir Sie zu einer persönlichen Wohnentdeckung erwarten?

## Ausstattung:

- je Wohnung 1 Kaminofen
- Parkett- und Fliesenboden
- bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- große Terrasse und Garten im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Vollkeller
- 2 Einzelgaragen

## Lagebeschreibung:

Unser Haus wohnt in einer gemütlichen ruhigen Seitenstraße in Fröndenberg Neimen. Obwohl es hier ruhig ist, ist alles ganz schnell zu erreichbar!

11 Gehminuten sind es ins GRÜN (Kiebitzwiese, Himmelmannpark); VIER Autominuten ins BLAU (Freibad Löhnbad und zur Ruhr) und FÜNF Autominuten zum Hauptbahnhof Fröndenberg.

Der Ruhrtalradweg ist direkt zu erreichen. Hier ist alles flach. Sie können radeln und radeln und radeln ...

Und wo kaufen Sie ein? Hier: VIER Autominuten zur Metzgerei Rafalcik (hier gibt auch täglich einen frischen Mittagstisch) und zur Bäckerei Niehaves. Edeka, Penny und Netto sind ebenfalls in der Nähe. Lidl, Aldi, Apotheken und Ärzte finden Sie direkt in Fröndenberg.

Der Katholische Kindergarten St. Josef ist in der Graf-Adolf-Straße zuhause.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg-Neimen
- > 7 Zimmer

- > 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VMK211



