

EXPOSÉ

Großzügige Doppelhaushälfte mit Wellnessbereich



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 58730 Fröndenberg-Ardey
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 166 m²
Nutzfläche (ca.): 55 m²
Grundstücksfläche (ca.): 254 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT

Kappenstein Immobilien

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

- > Doppelhaushälfte
- > Fröndenberg-Ardey
- > 5 Zimmer

- > 166 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A929



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	58730 Fröndenberg-Ardey
Baujahr	1977
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	166 m ²
Nutzfläche (ca.)	55 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	254 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	79,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1977
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1977 präsentiert sich in klassischer Massivbauweise und wurde über die Jahre fortlaufend modernisiert. Eine eigene Zufahrt sowie die angenehme Nachbarschaft unterstreichen den einladenden Charakter der Immobilie. Auf drei Wohntagen bietet das Haus viel Platz für individuelle Wohnideen. Zusätzlich ist es vollständig unterkellert. Das Dachgeschoss wurde wohnraummäßig ausgebaut und bietet zusätzlichen Platz zur individuellen Nutzung. Rechtlich gilt dieser Bereich jedoch als Nutzfläche und ist nicht als Wohnfläche ausgewiesen.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC – perfekt für entspannte Stunden zu Hause.

Der liebevoll angelegte Garten überzeugt durch seine charmante, zugleich pflegeleichte Gestaltung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen neben der Garage drei weitere Stellplätze (hintereinander) direkt am Haus zur Verfügung.

Fakten

- Baujahr: 1977, massive Bauweise
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Duschbad und Klimaanlage
- Vollkeller mit Wellnessbereich: Sauna, Dusche & WC
- Schön angelegter, pflegeleichter Garten zur Süd-Westseite
- Überdachter Grillplatz zur Nordseite
- Garage plus drei zusätzliche Außenstellplätze

Dieses Haus verbindet großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen, freundlichen Umgebung – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Privatsphäre legen.

Ausstattung:

- Doppelhaushälfte
- Bauweise: Massiv mit Vollkeller
- Baujahr: 1977
- Kaufgrundstück: ca. 254 m²
- Zimmer: 5
- Schlafzimmer: 4
- Wohn-Nutzfläche inkl. Dachgeschoss und Keller: ca. 222 m²
- Einbauküche: Ja
- Bäder: 2 Tageslichtbäder, 1 Bad im Untergeschoss
- Gäste-WC: 1
- Außenjalousien: teilweise elektrisch
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Dachgeschoss: Veluxfenster mit Verdunkelung
- Terrasse, Garten und überdachter Grillbereich
- Vollkeller: Wellnessbereich, Sauna, Dusche & WC
- Heizung: Buderus von 2002, Ölheizung
- Heizkörper: von 2002
- Garage: elektrisches Sektionaltor sowie 2-3 PKW Außenstellplätze davor

Modernisierungsarbeiten der letzten Jahre

- 2014: Feinputzarbeiten und teilweise Erneuerung der Bodenbeläge
- 2015: Neuanstrich der Außenfassade
- 2016: Terrasse
- 2020: Gäste-WC (Erneuerung von WC, Spülbecken und Armatur)
- 2021: Erneuerung sämtlicher Kellertüren inklusive Zargen sowie Neuanstrich
- 2022: Installation eines neuen Außenwasseranschlusses
- 2024: Balkonsanierung sowie Einbau einer Rückstauklappe

Lagebeschreibung:

Ruhige Wohnlage in Fröndenberg-Ardey

Sonstiges:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Fröndenberg-Ardey
- > 5 Zimmer

- > 166 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A929



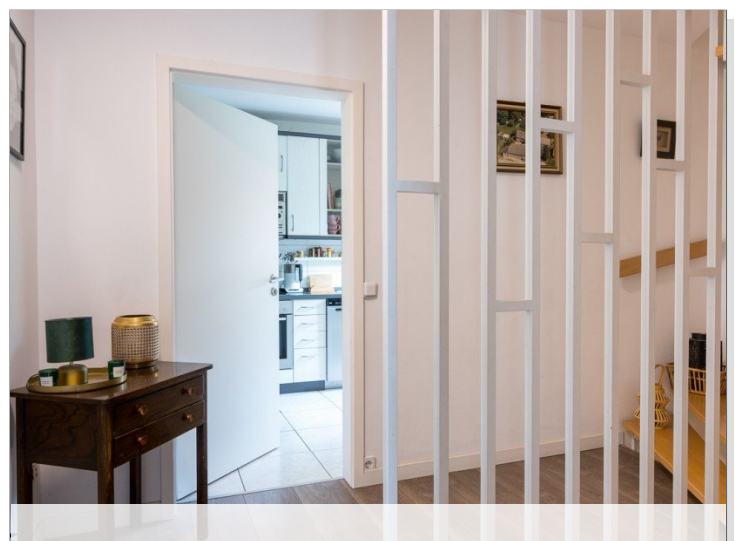
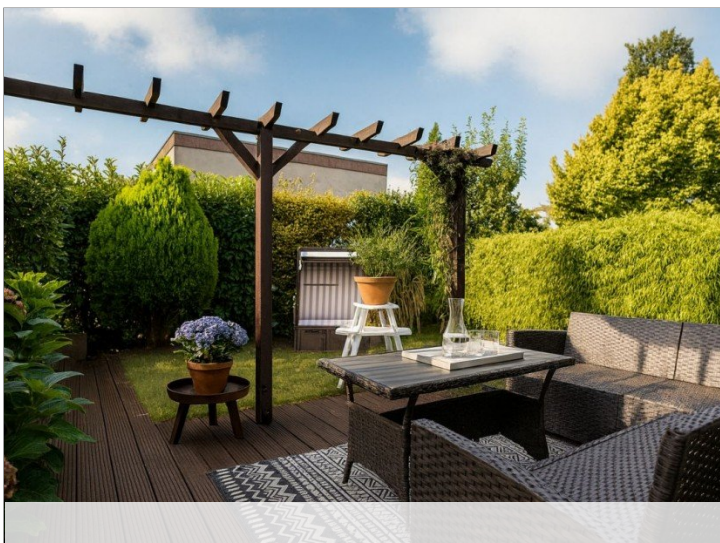
Überlegen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, ist es von großer Bedeutung den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch Marion Kappenstein einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Hinweis nach dem Geldwäschegesetz - eine Information vom Wohnimmobilienmakler 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 Makler in 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.

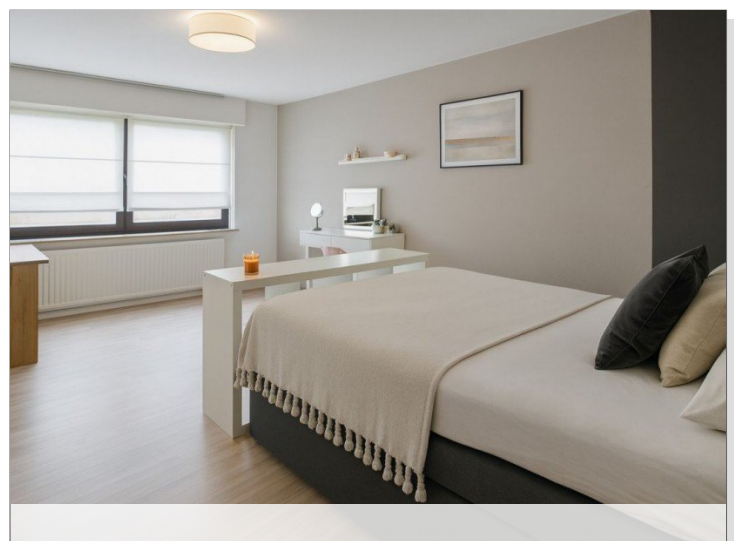
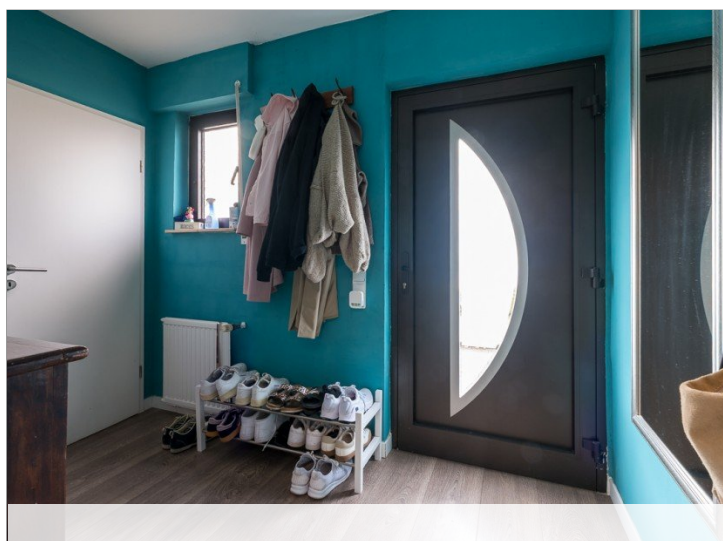
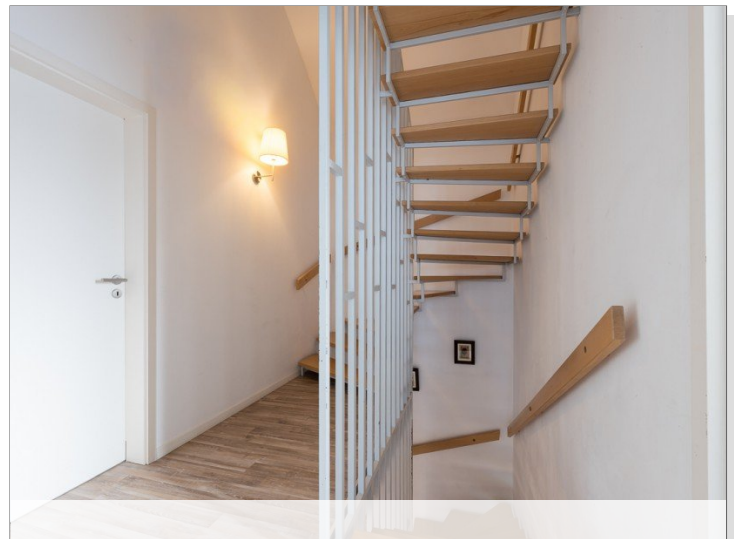
Objektbilder:



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Fröndenberg-Ardey
- > 5 Zimmer

- > 166 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A929



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Fröndenberg-Ardey
- > 5 Zimmer

- > 166 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A929

