

# EXPOSÉ

## Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus - Wohnen mit Wohlfühlfaktor!



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 58730 Fröndenberg Hohenheide  
Baujahr: 1997  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 145 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 75 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 999 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERKAUFT**

### Kappenstein Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg Hohenheide
- > 4 Zimmer

- > 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A940



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg Hohenheide
Baujahr	1997
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	145 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	999 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	208,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1997
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt

## Objektbeschreibung:

Ein Ort zum Ankommen – und Bleiben

Dieses freistehende Einfamilienhaus, im Jahr 1997 mit viel Liebe zum Detail von einem Architekten geplant, vereint Großzügigkeit, Helligkeit und eine warme Atmosphäre zu einem echten Zuhause.

Schon beim Betreten empfängt Sie der einladende, helle Eingangsbereich – ein Raum, der nicht nur verbindet, sondern auch begeistert. Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit seinem charmanten Erker und dem gemütlichen Kachelofen, der an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet und dem Raum eine besondere Geborgenheit verleiht.

Hier lässt es sich leben, lachen, zur Ruhe kommen.

In naturnaher Lage gelegen, bietet das Haus Raum für Entfaltung – drinnen wie draußen. Kinder können unbeschwert aufwachsen, die Natur

liegt direkt vor der Tür, Spaziergänge und Abenteuer beginnen vor dem Gartenzaun.

Ein ideales Zuhause für junge Familien, die sich ihren Traum vom eigenen Heim erfüllen möchten – mit viel Platz, einem durchdachten Grundriss und dem Gefühl: Hier gehören wir hin.

## Ausstattung:

- Erbaut im Jahr 1997 – solide, gepflegt, mit Substanz. (Architektenplanung)
- Großzügige ca. 143 QM Wohnfläche – viel Raum zum Leben und Entfalten.
- Zusätzlich ca. 7 QM Nutzfläche im Vollkeller – Platz für Hobbys, Vorräte oder einfach mehr Ordnung.
- Ca. 999 QM Kaufgrundstück – ein Stück Freiheit im Grünen.
- 4 Zimmer plus ein separates Ankleidezimmer – ideal für alle, die Raum zum Atmen schätzen.
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Erker (ca. 47 QM) – der Mittelpunkt des Hauses.
- Ein Kachelofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.
- Sonniger Balkon und geschützte Terrasse – genießen Sie das Leben im Freien.
- Gäste-WC mit Fenster – praktisch und hell.
- Außenjalousien – für Komfort, Schutz und Privatsphäre.
- Ein Dachboden mit Potenzial – Stauraum oder neue Ideen.
- Ein weitläufiger Garten – für Kinder, Hobbygärtner oder stille Genießer.
- Die Garage ist direkt am Haus; Ausgangstür in den Garten
- Weitere Stellplätze für Gäste oder Zweitwagen

## Lagebeschreibung:

Fröndenberg Hohenheide – wo das Leben Raum hat.

Willkommen in einem Ort, der Luft zum Atmen lässt. Die Hohenheide ist ein gewachsenes Wohngebiet am Stadtrand von Fröndenberg mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und einem hohen Anteil an Grünflächen. Die Umgebung ist ruhig, familienfreundlich und bietet viel Platz für Erholung und Freizeit.

Familien finden hier alles, was zählt: Kindergarten und Spielplatz sind fußläufig erreichbar. Die Grundschulen liegen nah, die Gesamtschule ist nur wenige Minuten entfernt. Gymnasien in Unna und Menden, die Universität Dortmund bequem erreichbar.

Natur erleben. Bewegung genießen.

Zwischen Wald und Feldern laden gepflegte Rad- und Wanderwege zum Joggen, Walken oder Spazieren ein. Zwei Golfplätze, eine Reithalle und Spielplätze – all das fast vor der Haustür. Und wer drinnen aktiv werden will: Moderne Fitnessstudios sind schnell erreicht.

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg Hohenheide
- > 4 Zimmer

- > 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A940



Einkaufen mit Herz. Leben mit Genuss.

Das „Hohenheiderlädchen“ ist mehr als ein Laden: Hier gibt's frische Brötchen, leckeren Kuchen, Kaffee, die leckerste Eiscreme - und das alles mit Liebe gemacht!

Das tägliche Leben lässt sich hier bequem organisieren: Fröndenberg bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gut sortierte Fachgeschäfte und Restaurants. Ärztliche Versorgung sowie Apotheken sind ebenfalls im Ort vorhanden.

Alles da. Alles nah.

Menden, Unna, Schwerte oder Iserlohn sind über gut ausgebaute Straßen zügig zu erreichen. Die Autobahn bringt Sie in etwa 25 Autominuten nach Dortmund. Oder Sie steigen einfach in den Zug: Die direkte Bahnverbindung (Fahrzeit ca. 27 Minuten) sorgt für eine entspannte Anfahrt – ob zur Arbeit oder zum Stadtbummel.

Ein naturnahes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur – ruhig gelegen und dennoch gut erreichbar.

## 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 bundesweites 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:



Gartenseite

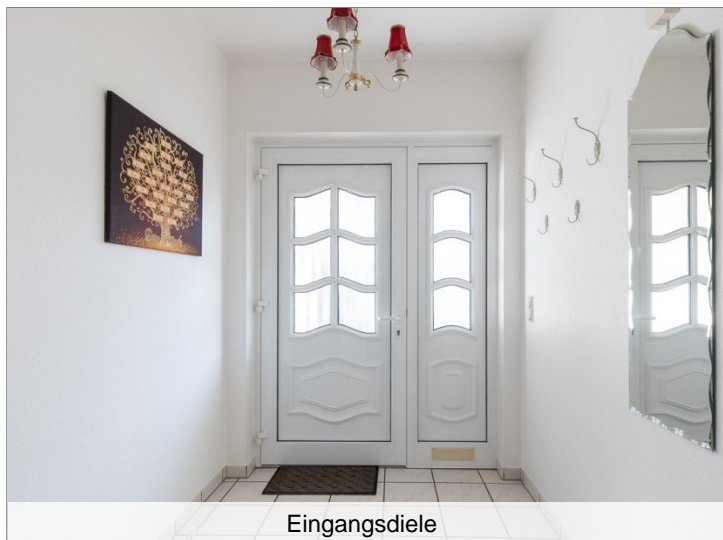


Terrasse

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg Hohenheide
- > 4 Zimmer

- > 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A940



Eingangsdiele



Wohnzimmer



Eingangsdiele



Der gemütliche Kachelofen



Wohnzimmer mit Erker/Turmzimmer



Gäste-WC

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg Hohenheide
- > 4 Zimmer

- > 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A940



Hier geht es ins Obergeschoss...



Tageslicht Bad mit Wanne und Dusche



Schlafzimmer mit Balkon



Tageslicht Bad mit Wanne und Dusche



Kinderzimmer

