

EXPOSÉ

Klein, gemütlich und voller Möglichkeiten – attraktive Dachgeschosswohnung in Fröndenberg/Ruhr!



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 58730 Fröndenberg

Baujahr: 2004

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 48 m²

Hausgeld (ca.): 310,- €

Etage: 2

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

**Kaufpreis
€ 105.000,-**

Kappenstein Immobilien

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

> Wohnung
> Fröndenberg
> 2 Zimmer

> 48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AMK127



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	2004
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	48 m ²
Kaufpreis	105.000,- €
Hausgeld (ca.)	310,- €
Etage	2
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	102,90 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2004
Gartennutzung	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Vermietet
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Ob als Einstieg in die eigene Immobilienanlage oder als langfristige Investition in die persönliche Zukunft: Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung bietet eine interessante Gelegenheit, Wohneigentum zu einem überschaubaren Kaufpreis zu erwerben.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Dreifamilienhauses aus dem Jahr 2004. Mit nur drei Wohneinheiten zeichnet sich die Immobilie durch eine angenehm kleine Eigentümergemeinschaft aus – ein Vorteil, der bei Eigentumswohnungen keineswegs selbstverständlich ist.

Auf ca. 48 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gemütliches und funktionales Wohnkonzept. Der freundliche Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zum eigenen Balkon. Dieser schafft zusätzlichen Freiraum und lädt dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen.

Das separate Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, die Diele und ein praktischer Abstellraum sorgen für eine alltagstaugliche Raumaufteilung. Ein eigener Außenstellplatz ergänzt das Angebot und erhöht den Wohnkomfort.

Was diese Wohnung besonders interessant macht, ist die Kombination aus kompakter Wohnfläche, eigenem Balkon und der überschaubaren Größe des Hauses. Gerade für Singles oder Paare bietet der Grundriss eine attraktive Wohnlösung.

Die Wohnung ist seit 2024 vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 400 €. Damit eignet sie sich für Käufer, die eine bereits vermietete Eigentumswohnung suchen und ihre Immobilieninvestition langfristig ausrichten möchten.

Auch für Interessenten, die sich perspektivisch selbst verkleinern oder später eine eigene Wohnung nutzen möchten, kann dieses Angebot interessant sein. Das bestehende Mietverhältnis ist bei entsprechenden Überlegungen zu berücksichtigen.

Für 105.000 € bietet sich hier die Gelegenheit, eine kompakte Eigentumswohnung mit Balkon und eigenem Stellplatz in einem gepflegten Dreifamilienhaus zu erwerben.

Ausstattung:

- Gepflegtes, freistehendes Dreifamilienhaus, Baujahr 2004
- Eigentumswohnung im Dachgeschoss
- ca. 48 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer mit kompakter, funktionaler Raumaufteilung
- Gemütlicher Wohn- und Essbereich
- Eigener Balkon
- Separates Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Diele und praktischer Abstellraum
- Eigener Außenstellplatz
- Nur drei Wohneinheiten im gesamten Gebäude
- Seit 2024 vermietet
- Monatliche Kaltmiete: 400 €
- Kaufpreis: 105.000 €
- Geeignet für Kapitalanleger und Käufer mit langfristiger Eigennutzungsperspektive

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Fröndenberg mit einer

> Wohnung

> Fröndenberg

> 2 Zimmer

> 48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AMK127



sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Lage verbindet eine gute Versorgung im Alltag mit einer angenehmen Wohnqualität. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Städte schnell 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:



Teilansicht Wohnbereich



Teilansicht Wohnbereich



Küchenbereich integriert

Eckdaten

> Wohnung

> Fröndenberg

> 2 Zimmer

> 48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AMK127



Tageslicht-Wannenbad



Tageslicht-Wannenbad

Eckdaten

> Wohnung

> Fröndenberg

> 2 Zimmer

> 48 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AMK127



Ansprechpartner:



Michael Lehmann

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: