

EXPOSÉ

Klein genug, um gemütlich zu sein. Groß genug fürs gute Leben.



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 58730 Fröndenberg
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 94 m²
Nutzfläche (ca.): 62 m²
Grundstücksfläche (ca.): 679 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 329.000,-

Kappenstein Immobilien

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

> Einfamilienhaus
> Fröndenberg
> 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A896



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	1994
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	94 m²
Nutzfläche (ca.)	62 m²
Grundstücksfläche (ca.)	679 m²
Kaufpreis	329.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	216 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1994
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Freistehend wohnen, ländliche Ruhe genießen und trotzdem auf nichts Wesentliches verzichten: Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus ist kein Platzverschwender – sondern ein Zuhause für alle, die ihre Quadratmeter lieber clever als einfach nur groß mögen.

Auf ca. 94 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer. Mittelpunkt im Erdgeschoss ist das Wohnzimmer. Direkt angrenzend wartet ein besonderes Extra: der ca. 20 m² große Wintergarten. Frühstück mit Blick ins Grüne, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend – hier dürfte schnell ein neuer Lieblingsplatz entstehen.

Küche und Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss.

Eine Etage höher wird es privat: Zwei Schlafzimmer und ein überraschend großzügiges Badezimmer mit ca. 17 m² bieten reichlich

Platz. Badewanne oder Dusche? Hier müssen Sie sich nicht entscheiden – beides ist vorhanden.

Und weil 94 m² manchmal eben doch nicht alles aufnehmen sollen, gibt es darunter gleich noch einen Vollkeller. Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby oder Abstellfläche finden hier ihren Platz. Sauna, Dusche und WC sorgen außerdem dafür, dass der Keller deutlich mehr kann als nur „Keller“.

Auch beim Wohnkomfort kann das Haus punkten: Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, die Heizungsanlage von Weishaupt stammt aus dem Jahr 2024.

Und das Auto? Darf sogar Gesellschaft mitbringen: Zwei Garagen gehören ebenfalls zum Angebot.

Kurz gesagt: Ein freistehendes Haus mit überschaubarer Wohnfläche, Wintergarten, Vollkeller, Sauna, Fußbodenheizung und zwei Garagen – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die lieber gemütlich und gut durchdacht als unnötig groß wohnen möchten.

Ein Haus ohne Größenwahn – dafür mit ziemlich vielen guten Argumenten.

Ausstattung:

DIE WICHTIGSTEN MERKMALE AUF EINEN BLICK

- freistehendes Einfamilienhaus in ländlicher Lage
- massive Bauweise
- ca. 679 m² Kaufgrundstück
- zusätzlich ca. 79,8 m² Wegeanteil an der Privatstraße
- ca. 94 m² Wohnfläche – angenehm überschaubar statt unnötig riesig
- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit direkt angrenzendem Wintergarten – für Kaffee, Lieblingsbuch oder einfach zum Nichtstun
- Küche
- Gäste-WC
- großzügiges Badezimmer mit ca. 17 m², Badewanne und Dusche – hier darf der Morgen ruhig etwas länger dauern
- vollständig unterkellert – denn Platz kann man bekanntlich nie genug haben
- Sauna sowie zusätzliche Dusche mit WC im Keller – Wellness ohne Anfahrt und Parkplatzsuche
- Weishaupt-Heizung, Baujahr 2024
- Fußbodenheizung – warme Füße inklusive
- 2 Garagen – Platz für Auto, Fahrrad und alles, was „irgendwo noch hinmuss“

Kompakt wohnen, ohne auf Komfort zu verzichten: Dieses Haus ist genau richtig für alle, die ein freistehendes Zuhause mit überschaubarer Wohnfläche, reichlich zusätzlichem Platz und ländlichem Wohngefühl suchen. Wintergarten, Vollkeller, Sauna und zwei Garagen liefern dabei

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg
- > 3 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A896



ein paar Extras, die man bei rund 94 m² Wohnfläche vielleicht gar nicht erwartet.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Fröndenberger Ortsteil Warmen – einer ländlich geprägten Wohnlage, die naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Orte verbindet.

Ein besonderer Vorteil der Immobilie: Das Haus liegt nicht unmittelbar an der Landstraße, sondern deutlich zurückgesetzt und wird über einen Privatweg erschlossen. Dadurch entsteht eine angenehm abgeschirmte Wohnsituation mit Abstand zum vorbeifließenden Verkehr.

Die Landstraße (L 673) bietet gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Fröndenberg/Ruhr und Wickede (Ruhr). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut erreichbar. Ein Supermarkt befindet sich rund 2 km entfernt, eine Bäckerei sogar in unmittelbarer Umgebung. Kindergarten und Gesamtschule befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die Fröndenberger Innenstadt sowie Wickede (Ruhr) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und Dienstleistungen.

Damit verbindet die Lage zwei Vorteile: Wohnen mit ländlichem Charakter und viel Grün – ohne auf eine praktische Anbindung an die umliegende Infrastruktur verzichten zu müssen.

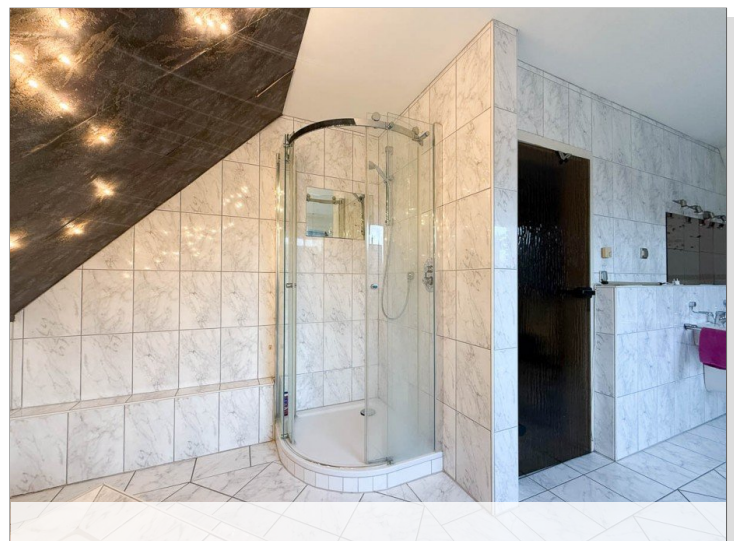
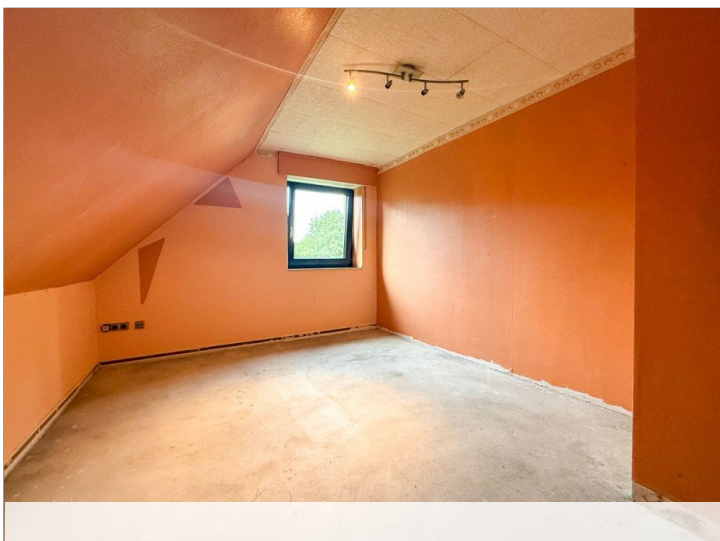
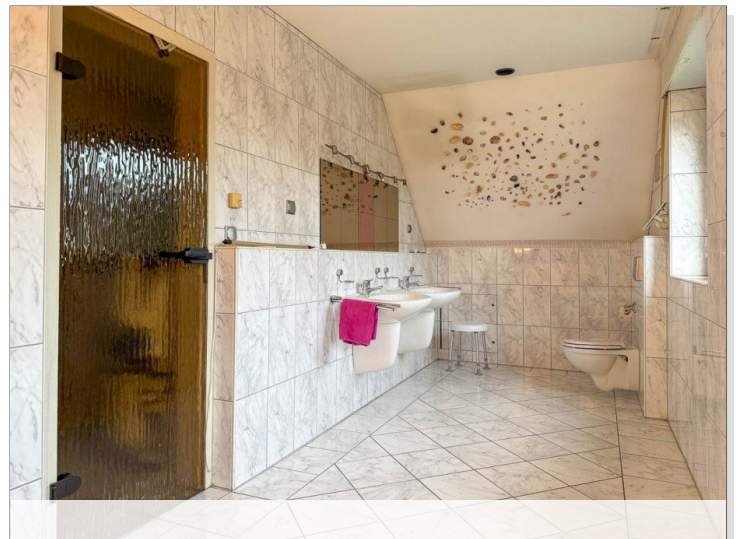
Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg
- > 3 Zimmer

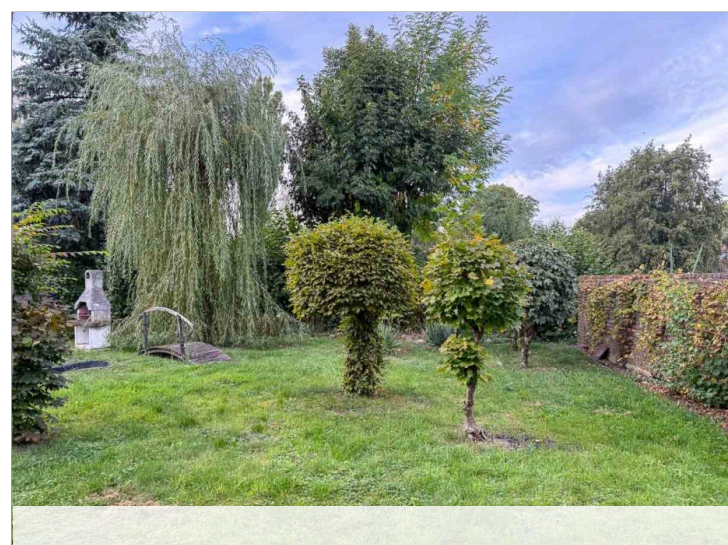
- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A896



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg
- > 3 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A896



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg
- > 3 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A896



Ansprechpartner:



Marion Kappenstein

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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines, typical of notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.