

# EXPOSÉ

## Sehr gemütlich! Charmantes Einfamilienhaus...



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 58730 Fröndenberg  
Baujahr: 1923  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 118 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 754 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**VERKAUFT**

### Kappenstein Immobilien

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

> Einfamilienhaus  
> Fröndenberg  
> 5 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: VMK970



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	1923
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	118 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	754 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	335,95 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1923
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Die jetzigen Eigentümer haben dieses Wohnhaus in ein gemütliches Heim umgestaltet. Der Grundriss wurde modernisiert, die Raumaufteilung ist großzügig.

So wurden die alten Dielenböden abgeschliffen und aufgearbeitet. Dort wo die Dielen nicht mehr in Ordnung waren, wurden diese ersetzt. Fensterelemente wurden erneuert. Einige Fenster wurden schon von den Vorbesitzern ausgetauscht und sind noch gut erhalten. (Kunststoff, Iso).

Das Bad ist neu und modern gestaltet. Hier wurden zwei kleinere Räume zusammengelegt. Die Elektrik ist neu. Das Dach wurde etwa 1970 neu eingedeckt.

Die große Wohnküche ist in einem Anbau untergebracht mit direktem Zugang zur Loggia und dem Garten. Die Küche hat aber auch eine

direkte Verbindung zum Wohnzimmer. Ein Gasanschluss für den Herd ist vorhanden.

Die vorgeschriebene Dichtheitsprüfung (Prüfung Abwasserkanal) ist gemacht. Dazu war es erforderlich, dass die Plattierung/Einfahrt zur Garage aufgenommen werden musste. Aktuell ist die Zufahrt mit Schotter aufgefüllt. Die Haustür ist schön, aber alt (Holztür mit Fenster). Ein Teil der Fassade müsste ausgebessert werden. Im Keller gibt es eine kleine feuchte Ecke, die je nach Wetterlage wieder abtrocknet (Bruchsteinmauerwerk). Dies ist für Keller aus diesem Baujahr „normal“. Die Heizungsanlage (Gas) ist von 1993.

Fernsehempfang via Unitymedia.

Aktuell 150.000er Leitung. Upgrade auf 400.000 lt. Unitymedia möglich.

## Lagebeschreibung:

In der Nähe finden die Kinder das Schulzentrum mit zwei Grundschulen und einer Gesamtschule, die einen tadellosen Ruf genießt. Dort liegt auch das schöne Löhnbad. Das Naturfreibad öffnet im Mai wieder seine Pforten.

Zum Einkaufen gehen Sie zu Fuß. Sind es aber größere Einkäufe, werden Sie wahrscheinlich wegen des kleinen Anstiegs am Ende lieber doch den Wagen nehmen wollen.

Ansonsten sind Sie gut erreichbar: Sie haben gute Anbindung an die A44, A1 und die A2, und wer den Zug nimmt, braucht zum Bahnhof gerade einmal fünf Minuten. Von hier geht zum Beispiel der Zug in 27 Minuten nach Dortmund.

Kurzum: Wer heute eine neue Heimat sucht, ist in Fröndenberg schnell zu Hause. Die Nachbarn lieben die Ruhe, die sinnliche Seite des Lebens. Die Stadt bietet mit ihrer Ausdehnung genügend Raum für Erholung - dafür sind die Grünflächen in und um Fröndenberg und der so genannte Landschaftspark an der Ruhr wie gemacht.

## 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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Fröndenberg
- > 5 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VMK970



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:



