MARION | KAPPENSTEIN
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Viel Grundstück. Viel Aussicht. Viele Möglichkeiten!







ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58730 Fröndenberg
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 15
Wohnfläche (ca.): 325 m²
Nutzfläche (ca.): 133 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.705 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 480.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Fröndenberg
> 15 Zimmer
> 325 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A893



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58730 Fröndenberg
Baujahr	1961
Zimmerzahl	15
Wohnfläche (ca.)	325 m²
Nutzfläche (ca.)	133 m²
Grundstücksfläche (ca.)	3.705 m²
Kaufpreis	480.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	152,20 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1961
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	10
Badezimmer	5
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Viel Grundstück. Viel Aussicht. Viele Möglichkeiten!

Manchmal liegt der besondere Wert einer Immobilie nicht nur in dem, was bereits vorhanden ist, sondern auch in den Möglichkeiten, die sie für die Zukunft eröffnet.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Fröndenberg bietet genau diese interessante Kombination: fünf Wohnungen, ein Ladenlokal und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück mit rund 3.705 m².

Die derzeitigen monatlichen Mieteinnahmen betragen rund 1.400 €. Das leerstehende Ladenlokal eröffnet zusätzliches Vermietungspotenzial.

Das eigentliche Highlight? Das Grundstück!

Die Hanglage ermöglicht einen fantastischen Weitblick in Richtung Menden. Für das Bestandsgebäude wurde rechnerisch eine Grundstücksfläche von rund 1.000 m² angesetzt. Weitere rund 2.705 m² eröffnen interessante Perspektiven.

Die Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung richten sich nach dem Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Fröndenberg und bedürfen einer individuellen Prüfung.

Eine Immobilie für Kapitalanleger, Projektentwickler und Menschen, die nicht nur den heutigen Bestand sehen, sondern auch die Chancen von morgen.

Ausstattung:

Fünf Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und jede Menge Grundstück!

Das Wohn- und Geschäftshaus bietet folgende Merkmale:

-5 Wohneinheiten - solide vermietet
-Aktuelle monatliche Mieteinnahmen ca. 1.400 € (Wohnungen)
-je 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon und Kellerraum
-gemeinschaftlich genutzter Waschraum, Fahrradkeller
-Etagenheizungen (Gas) Baujahre 2009, 2011, 2013
-Fernsehempfang Kabel TV bei Vodafone
-Internet DSL
-3 Garagen, 1 Carport, Stellplätze
-1 derzeit leerstehendes Ladenlokal mit Gewerbefläche ca. 33 m²
-Laden-/Büroraum mit großzügiger Schaufensterfront
-2 separate Toiletten im Ladenlokal
-2 Stellplätze unmittelbar vor der Gewerbeeinheit
-Das Ladenlokal ist unterkellert

-Grundstücksfläche insgesamt ca. 3.705 m²
-Davon ca. 1.000 m² rechnerisch dem Bestandsgebäude zugeordnet
-Weitere ca. 2.705 m² Grundstücksfläche

Hanglage mit fantastischem Ausblick Richtung Menden

Mögliches zusätzliches Bebauungspotenzial gemäß Bebauungsplan Nr. 88, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung

Eine interessante Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen, zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit und langfristiger Grundstücksperspektive.

Lagebeschreibung:

Zentrale Lage trifft auf Weitblick

Die Immobilie befindet sich im Stadtbereich von Fröndenberg/Ruhr, einer Stadt am südlichen Rand des Kreises Unna, unmittelbar an der Grenze

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Fröndenberg
> 15 Zimmer
> 325 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A893



zum Sauerland.

Fröndenberg verbindet die Vorzüge einer überschaubaren Kleinstadt mit der Nähe zu den umliegenden Städten Menden, Unna und Schwerte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet vorhanden.

Über die regionalen Straßenverbindungen sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte gut erreichbar. Der Bahnhof Fröndenberg bietet zudem Anschluss an den regionalen Schienenverkehr.

Ein besonderer Vorzug dieser Immobilie ist die Grundstückslage: Das großzügige, rund 3.705 m² umfassende Areal befindet sich in Hanglage und eröffnet einen fantastischen Ausblick in Richtung Menden.

Die Kombination aus städtischer Infrastruktur, großzügigem Grundstück und reizvoller Aussicht macht diesen Standort besonders interessant – sowohl für die bestehende Wohn- und Geschäftsnutzung als auch im Hinblick auf mögliche zukünftige Entwicklungsperspektiven.

Objektbilder:







© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Fröndenberg
> 15 Zimmer
> 325 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A893



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026