

# EXPOSÉ

## Viel Platz für Bastler und Handwerker - und Ihre Familie!



### ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 59199 Bönen  
Baujahr: 1984  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 173 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 98 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 704 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

- > Haus
- > Bönen
- > 6 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A971



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	59199 Bönen
Baujahr	1984
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	173 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	704 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	187,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1984
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem potenziellen Traumhaus, das perfekt für Familien, Paare oder auch 2 Generationen ist, die schon immer von einem eigenen Zuhause geträumt haben!

Dieses Haus aus dem Jahr 1984 bietet zwei Etagen mit insgesamt 6 Zimmern und großzügigen 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die untere Wohnung hat 118 qm, zu der auch ein Zimmer im ersten Stock gehört. Die nicht ausgebaute Einliegerwohnung im Dachgeschoss verfügt über 55 qm. Ein geräumiger Vollkeller sowie eine praktische Garage nebst drei Stellplätzen sind ebenfalls inklusive.

Allerdings gibt es einen Sanierungstau von vielen Jahren. So müssen z.B. das Bad, die Fenster und die Hauseingangstüren erneuert werden. Nach dem Sanierungsplan eines Bausachverständigen BVFS ist bei vollständiger Fremdvergabe mit einem Volumen von rd. 120.000,-€ zu

rechnen. Der Sanierungsplan kann gern zur Verfügung gestellt werden. Der niedrig angesetzte Kaufpreis macht dies zu einer einzigartigen Gelegenheit, in eine erstklassige Lage zu investieren.

Das Haus steht in einer ruhigen, reinen Wohnbebauungssiedlung in bevorzugter Wohnlage von Bönen. In wenigen Metern erreichen Sie ein beliebtes Naherholungsgebiet mit einem großflächigen Wald und einem malerischen See. Die Anbindungen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Autobahnen sind ideal. Auf dem 704 qm großen Grundstück können Sie Gartenträume wahr werden lassen und sich vom Alltag erholen.

Obwohl das Haus umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten erfordert, ist der Charme und das Potenzial offensichtlich.

Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit zu nutzen.

## Lagebeschreibung:

59199 Bönen

Das Haus steht in einer ruhigen, reinen Wohnbebauungssiedlung in bevorzugter Wohnlage von Bönen. In wenigen Metern erreichen Sie ein beliebtes Naherholungsgebiet mit einem großflächigen Wald und einem malerischen See. Die Anbindungen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Autobahnen sind ideal. Auf dem 704 qm großen Grundstück können Sie Gartenträume wahr werden lassen und sich vom Alltag erholen.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Haus
- > Bönen
- > 6 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A971



**Kontakt über  
das Mailformular  
oder Anruf  
(02373) 75 71 390**



