Fröndenberg

# Bezugsfertiges Einfamilienhaus mit überdachter Terrasse, Doppelgarage und Carport!

*Objektnummer: 26381002*



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 $m^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 512 $m^2$

Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26381002 |
| Wohnfläche | ca. 133 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2003 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 529.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 82 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 23.02.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 104.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2002 |

Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante und äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2003 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einem angenehmen Wohnambiente. Auf ca.133 m² Wohnfläche und zusätzlichen 82m² Nutzfläche bietet die Immobilie viel Platz für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort, Home-Office und Lebensqualität.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, eine separate Küche, ein helles Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Im Keller finden Sie zwei großzügige Wohnwirtschaftlich ausgebaute Räume für Ihre individuellen Wünsche. Der gepflegte Gesamtzustand ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne Renovierungsbedarf.

Ein besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich mit Whirlpoolbadewanne, der zum Entspannen nach einem langen Tag einlädt. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine installierte Klimaanlage, die auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Das 512 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Spielbereiche für Kinder oder gemütliche Grillabende im Freien. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – wetterunabhängig und ideal für gesellige Abende oder ruhige Momente im Grünen.

Auch in punkto Parkmöglichkeiten lässt die Immobilie keine Wünsche offen: Eine große Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Ergänzend steht ein Außenstellplatz mit Carport zur Verfügung.

Diese Immobilie vereint Komfort, Funktionalität und eine gepflegte Substanz – ideal für alle, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit Wohlfühlfaktor suchen.

Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Ausstattung und Details

* Baujahr 2003, top gepflegter Zustand
* ca. 133 m² Wohnfläche + 82m² Nutzfläche
* 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC
* Klimaanlage für hohen Wohnkomfort
* Privater Wellnessbereich
* Überdachte Terrasse
* 512 m² Grundstück
* Große Doppelgarage
* Zusätzlicher Stellplatz mit Carport
- Vorbereitung für Wallbox vorhanden
-Einbau Küche
-Granit-Kamin (derzeit mit Bio Ethanol)
-Klimaanlage
-Glasfaseranschluss
-3 Räume im DG mit Drempelhöhe 1,96 (also voll nutzbar)
-Ca 2/3 der Grundfläche mit Spitzboden als Abstellfläche nutzbar
-Balkon Kraftwerk
-Markise
-Terrassenüberdachung
-2xGartenhütte
-Eingezäunter Garten

Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Altendorf der Stadt Fröndenberg/Ruhr im Kreis Nordrhein-Westfalen.
Altendorf ist ein ländlich geprägter und gewachsener Stadtteil mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre, geringes Verkehrsaufkommen sowie ein gepflegtes nachbarschaftliches Umfeld aus.
Die Lage bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen in direkter Umgebung, was insbesondere für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber attraktiv ist.
Fröndenberg/Ruhr liegt am östlichen Rand des Ruhrgebiets und verbindet die Vorteile einer naturnahen Wohnlage mit guter Anbindung an umliegende Städte. Die Städte Unna, Menden (Sauerland) sowie Dortmund sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.
Über die B233 besteht Anschluss an die regionalen Verkehrsachsen mit Verbindung zu den Autobahnen A1 und A44. Der Bahnhof Fröndenberg bietet regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Unna, Dortmund und ins Sauerland.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote befinden sich im Stadtgebiet von Fröndenberg und sind mit dem Pkw in wenigen Minuten erreichbar.
Kindergärten und Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar.

Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – 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 der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26381002 - 58730 Fröndenberg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Wieneke

Morgenstraße 22, 59423 Unna
Tel.: +49 2303 - 91 83 10
E-Mail: unna@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com