



**Vielen Dank für Ihr  
Interesse an unserem  
Immobilienangebot!**

Friedrich-Ebert-Str. 76  
59425 Unna

Telefon  
02303 / 94 237 - 250

Ansprechpartner  
Frau Nicole Beckschulte  
Tel.: 02303 / 94237-260

BIM@Beckschulte.com  
www.Beckschulte.com

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Kurzexposé soll Ihnen einen ersten Eindruck von der Immobilie vermitteln. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie eine Innenbesichtigung zur Verfügung.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstige Zwischenverwertungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Ihr Team von**

**Beckschulte Immobilien - Management**



Idylle mit Blick ins Ruhrtal: 3 Generationenhaus mit Baugrund in Fröndenberg



André Beckschulte  
Immobilien-Management

Friedrich-Ebert-Str. 76  
59425 Unna

Telefon  
02303 / 94 237 - 250

Ansprechpartner  
Frau Nicole Beckschulte  
Tel.: 02303 / 94237-260

BIM@Beckschulte.com  
www.Beckschulte.com



Direkt-Link zum Objekt:

[www.beckschulte.com/verkaufen/all/565](http://www.beckschulte.com/verkaufen/all/565)

### Objektdaten:

Baujahr: 1937, Dachausbau 1975

Grundstück: 2.179 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 224,57 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 10

Lage der Einheit: EG, OG, DG

Anzahl Etagen: 3

Anzahl Einheiten: 3

Terrasse / Balkon: Süd-West-Terrasse, Westbalkon

Bad / WC: 3 Duscbäder mit Fenster, 2010

Fenster: überwiegend Holz-Isoglas 2fach

Heizung: Gaszentralheizung

Keller: voll unterkellert

Garage / Stellplatz: 3 Garagen

Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

Warmwasser: über Durchlauferhitzer

Rollläden: teilweise vorhanden



### **Objektdaten:**

Fußböden: Solnhofer Platte, Teppich, Parkett, Holzdielen

Innentüren: Holz

Innenkamin: im EG

inkl. 2 zu erschließende Baugrundstücke: z.B. 640m<sup>2</sup> + 676 m<sup>2</sup>

### **Frei ab:**

Frei ab: sofort

### **Kosten:**

Kaufpreis: 495.000,00 €

Käufer-Courtage: 3,57 % €



## Objektbeschreibung:

### **Lagebeschreibung:**

Fröndenberg/Ruhr ist eine Stadt mit ca. 20.000 Einwohnern im Süden des Kreises Unna, zwischen Ruhrgebiet, Soester Börde und Sauerland gelegen. Das Stadtgebiet fällt zum Zentrum im Ruhrtal steil ab. Die Immobilie liegt nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt an einer ruhigen Wohnstraße. Von hier aus hat man einen phantastischen Blick auf das Ruhrtal. Eine gute Infrastruktur mit Bus- und Bahnverkehr sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind hier vorhanden. Darüber hinaus gibt es zwei Golfplätze, das Freibad Löhnbad, den benachbarten Luna-Park und den Himmelmann-Park an der Ruhr.

### **Objektbeschreibung:**

Dieses ansprechende Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss befindet sich auf einem Grundstück von insgesamt ca. 2.179 m<sup>2</sup> und wird es von einer Natursteinmauer abgefangen. Das Gebäude wurde 1937 errichtet, der Dachausbau erfolgte 1975. Einige Elemente aus der Bauzeit sind noch vorhanden und geben dem Haus seinen besonderen Charme. Die Bäder und die Fenster wurden vor einigen Jahren modernisiert. Diese Immobilie eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus für große Familien mit Kindern, die in schöner, grüner Lage wohnen möchten. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 90 m<sup>2</sup>, 3,5 Zimmer und einen sehr schönen Parkettboden und Solnhofer Platten im Flurbereich. In einem Zimmer befindet sich ein gekachelter Innenkamin. Im Wohnzimmer bietet ein erkerartiges breites Fenster einen tollen Blick in den Garten. Von hier aus betritt man auch die mit Natursteinplatten gestaltete, überdachte Terrasse. Auch von der Küche aus gelangt man in den Garten. Alle Wohnungen verfügen über weiß geflieste Duscbäder mit Fenster. Im OG sind Bad und WC getrennt. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 85 m<sup>2</sup>, 3,5 Zimmer und einen Westbalkon, der vom Wohnzimmer aus erreicht wird. Sie ist überwiegend mit Teppichboden ausgestattet. Die Küche kann hier als offene Küche zum Wohnbereich hin geöffnet werden. Die gemütliche, ca. 49 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung verfügt über Gauben, sodass es keine Dachflächenfenster gibt. Hier liegt überwiegend ein sehr schöner Holzfußboden und dekorative Holzbalken sowie eine Schlafnische setzen behagliche Akzente. Alle drei Wohnungen sind voneinander getrennt über das Treppenhaus erreichbar. Das Gebäude ist voll unterkellert und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Im Keller befinden sich eine Kellerbar, eine Waschküche, Abstellräume sowie der Heizungskeller. Es gibt insgesamt drei Garagen, die von der Straße aus in den Hang gebaut wurden.

### **Bauland:**

Das Grundstück kann mit zwei weiteren Wohnhäusern bebaut werden. Nach Abzug der Verkehrsflächen könnte z.B. eine Parzellierung der Gesamtfläche wie folgt aussehen: Hausgrundstück 753 m<sup>2</sup>, Grundstück links oben 640 m<sup>2</sup> und Grundstück links unten 676 m<sup>2</sup>. Die Erschließung der beiden weiteren Grundstücke hätte der Käufer zu übernehmen, wobei die zu erwartenden Kosten hierfür bereits berücksichtigt wurden.













