günster IMMOBILIEN

Exposé

Fröndenberg-Strickherdicke: Außergewöhnlicher Bungalow auf 826 m² Grundstück mit ca. 180 m² Wfl., mit Schwimmbad, Doppelgarage und Stellplätzen

Bungalow • Objektnummer 0398
Wohnfläche ca. 180 m² • Grundstück ca. 826 m²

Frontansicht

Eckdaten

Baujahr:	ca. 1973
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
letzte Modernisierung:	2013
Wohnfläche:	ca. 180 m²
Grundstücksfläche:	ca. 826 m²
Geschosse:	1
Zimmer:	7

Eckdaten

Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Möblierung:	Einbauküche
Garten:	Objekt mit Garten
Fenstertyp:	Alu/Isolierglas
Dachform:	Flachdach
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	31.01.2020
Baujahr lt. Energieausweis:	1973
Endenergieverbrauch:	154,78 kWh/(m²·a)
	Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	E
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Öl
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat
Kaufpreis:	**525.000,00 EUR**
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Frontansicht mit Doppelgarage

Ausstattung

Unser Objekt bietet Ihnen:

- Baujahr 1973
- Massivbauweise
- Grundstück ca. 826 m²
- Wohnfläche insgesamt ca. 180 m²
- Nutzfläche im Keller ca. 180m²
- Beheizbare Doppelgarage mit elektrischen Rolltor (hier müsste das Garagendach erneuert werden)
- 2013 ist das Flachdach saniert worden
- Zugang von der Garage in das Haus
- zwei Stellplätze vor der Doppelgarage
- separater Gästebereich mit Küche und Gäste-WC, nach Umbau auch als Einliegerwohnung nutzbar
- Innenliegendes Schwimmbad
- große Sauna mit Gäste-WC und Dusche im Schwimmbadbereich, mit Zugang zur Terrasse im KG
- überdachte Terrasse mit zusätzlichen Abstellraum für Ihre Gartenmöbel
- doppelt verglaste große Alu- Fenster aus dem Baujahr mit elektrischen Rollläden im EG +KG
- teils auch Kunststoff-Fenster mit Rollläden
- Haustür aus dem Baujahr
- Ölheizung aus 1995 mit zentraler Wasserversorgung
- Ausgleichsbehälter neu in 2013
- große Balkon/- Terrassenbereich im Erdgeschoss mit elektrischen Markisen + Glastür mit Zugang in den Garten
- Keller mit Zugang zum Pool, Sauna, Dusche, Gäste-WC, Terrasse und Garten
- Bad im Erdgeschoss aus dem Baujahr, Waschtische ausgetauscht-
- Gäste WC im zweitem Wohnbereich im Erdgeschoss
- Großer, pflegeleicht angelegter und nahezu uneinsehbarer Garten
- Wandschränke im Erdgeschoss und Keller
- Werkzeugkeller mit eingebautem Tresor
- Kellerräume teilweise mit Heizung
- ein sehr großer Kellerraum, der ehemalig als Büro genutzt wurde
- Kamin im Wohnzimmer (hier müsste der Einsatz erneuert werden)

Sonstiges:
Wir sind äußerst bemüht möglichst vollständige und korrekte Angaben zum Objekt zu ermitteln und weiter zuleiten. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen können.

Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Unser neues, außergewöhnliches Objekt ist ein freistehender Bungalow in einer sehr ruhigen, exklusiven Wohnlage von Fröndenberg-Strickherdicke.
Dieses Architektenhaus wurde 1973 in Massivbauweise errichtet und bietet Ihnen auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 180 m² viel Platz auf zwei Ebenen.

Sie wünschen sich Zurückgezogenheit? Ein ländliches Umfeld? Ein eigenes Schwimmbad? Eine große Sauna mit Dusche und WC? Einen schönen Ausblick? Eine nette Nachbarschaft und eine zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit der benachbarten Stadtzentren? Dann heißen wir Sie herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Über einen hellen, freundlichen Eingangsbereich gelangen Sie in den außergewöhnlichen Bungalow. Auf dieser Ebene des Hauses befindet sich der großzügige Wohn-/Essbereich mit großen Fenstern und einem großen Balkon, der über eine abschließbare Tür auch den Zugang zu ihrem Garten ermöglicht. Das Wohnzimmer hat einen Kamin und lässt durch eine niedrige Begrenzungswand auch den Blick in den großen Essbereich zu. Dieser Bereich ist offen gestaltet. Eine anschließende Küche mit praktischem Abstellraum lässt sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten verwirklichen. Ein separater Flur führt Sie in den abgeschlossenen ersten Schlafbereich des Hauses mit zwei großen Schlafzimmern und einem Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC. Ein weiterer Wohnbereich mit einem großen Wohn-/Schlafraum, Küche und WC könnte Ihr Büro beherbergen oder als separater Gästebereich umgebaut werden.
Dieses sehr großzügige Raumangebot ist selten und wurde von Beginn an sehr nachhaltig geplant.
Die variable Nutzungsmöglichkeit ist ein besonderes Merkmal dieser Immobilie.

Gehen Sie mit uns in das Untergeschoss des Hauses, wo Sie einen kompletten Wellnessbereich vorfinden. Der große Innenpool mit angrenzendem Ruheraum und Zugang zu Ihrer teilüberdachten Terrasse mit uneinsehbarem Garten sind ein weiteres Highlight. Die Sauna und das zusätzliche WC mit separatem Duschbereich komplettieren das Angebot. Des weiteren befindet sich dort neben dem Hausanschlussraum, dem Heizungskeller, zwei Vorratskeller, ein Werkzeugkeller mit eingebautem Tresor und ein Keller für den Öltank. Noch ein weiterer großer Raum, der als Fitness oder Gästeraum genutzt werden könnte, bietet viele Möglichkeiten.
Lassen Sie Ihre Gedanken spielen und planen Sie Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren Wohnansprüchen.
Wir bieten Ihnen ein Haus mit vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.
Bitte kontaktieren Sie uns wegen eines Besichtigungstermins, wir freuen uns auf Sie!

Eingangsbereich

Lage

Unser Objekt liegt in Fröndenberg Strickherdicke einem Ortsteil der westfälischen Stadt Fröndenberg/Ruhr, Kreis Unna, mit etwa 900 Einwohnern.
Der Ortsteil grenzt unmittelbar an die Stadt Unna. Sie wohnen hier mit dörflichem Charakter, sind jedoch in wenigen Minuten in den Stadtzentren von Unna und Fröndenberg. Soest und Menden sind ebenfalls schnell erreichbar.

Fröndenberg liegt im Süden des Kreises Unna und grenzt im Norden an die Stadt Unna, im Osten an die Gemeinde Wickede (Ruhr), im Süden an die Städte Menden (Sauerland) und Iserlohn und im Westen an die Gemeinde Holzwickede. Die Ruhr als südlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Kreises Unna zum Märkischen Kreis.

Fröndenberg liegt im Übergangsgebiet vom Ruhrgebiet im Nordwesten zur Soester Börde im Osten und zum Sauerland im Süden.

Von Westen nach Osten durchzieht der Haarstrang das Stadtgebiet, der nach Süden steil zum Ruhrtal und nach Norden sanft zum Hellweg abfällt. Der Henrichsknübel ist mit 245 Metern die höchste Erhebung der Stadt Fröndenberg. Auf dem Berg steht seit 1994 eine kleine Windkraftanlage.[2]

Innerhalb von wenigen Minuten sind Sie auf der B233 und urz darauf auch in der Nähe der A44. Die A1 erreichen Sie in ca. 10 Minuten. Viele Freizeitangebote wie z.BN, ein Reiterhof, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Geschäfte, Kindergärten und Schulen sind schnell zu erreichen.

Esszimmer

Blick vom Esszimmer aus

Wohnzimmer mit Terrassenblick

Überdachter/Balkon mit Markise

Offener großer Wohnbereich

Blick in den Wohn/-Essbereich

Küche

Schlafzimmerbereich II

Schlafzimmer I

Schlafzimmer II

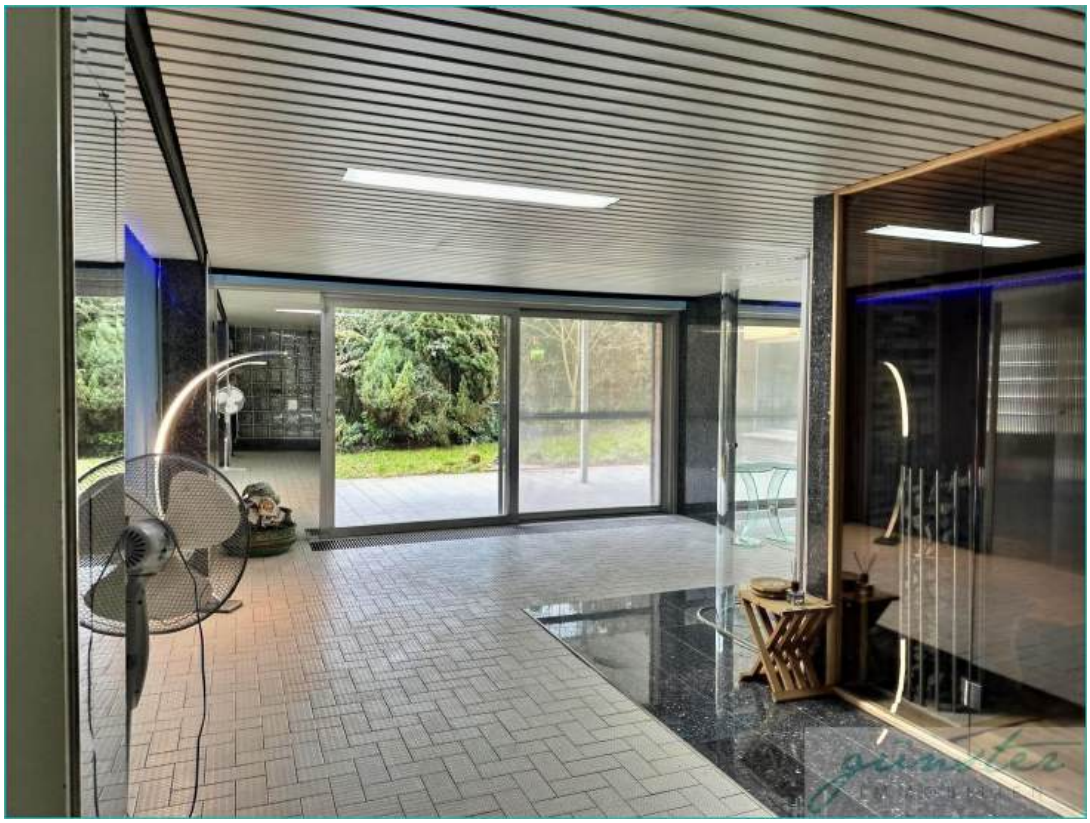
Bad im ersten Schlafbereich

Schlaf-Wohnbereich II

Schlafbereich II

Gäste-WC zweiten Schlafbereich

Küche im Wohnbereich II



Wellnessbereich mit Terrasse

Sauna mit Dusche

Badbereich vor dem Pool

Innenpool

Rückansicht

Grundriss Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu

Grundriss Kellergeschoss - nicht maßstabsgetreu

Ihre Ansprechpartnerin:

Petra Günster-Rosenbaum
Tel.: 02303-672 9580
Mobil: 0173-845 0745
E-Mail: pguenster@günster-immobilien.info

Notizen

Hinweis:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages sind Provisionen zu zahlen. Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der Gebühr. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten. Es gelten die zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben:

Das Immobilienangebot der Fa. Günster Immobilien und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch Günster- Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden. Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen. Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt. Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme:

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten. Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch :

Die Tätigkeit der Maklerfirma Günster-Immobilien ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitvermittlung durch Günster Immobilien ist ausreichend. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht,

sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..) Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten. Bei Privaten Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Gerichtsstand Unna.