

Exposé

Einfamilienhaus in Fröndenberg

EFH in Fröndenberg-Hohenheide: Chic und großzügig für Familie, Beruf und Freizeit!



Objekt-Nr. OM-309517

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

58730 Fröndenberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	754,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	213,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in begehrter Lage von Fröndenberg im Ortsteil Hohenheide und wurde im Jahr 1998 in Massivbauweise errichtet.

Das Haus hat einen sehr durchdachten Grundriss und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 213m² (nach WoFIV) zuzüglich Vollkeller mit einer Nutzfläche von ca. 130m² sowie eine große Doppelgarage (Nutzfläche ca. 54m²) mit Platz für zwei PKW, Fahrräder und Gartengeräte. Die Garage ist direkt mit dem Haus verbunden, sodass Einkäufe bequem und trockenen Fußes ins Innere gebracht werden können. Durch die konstruktive Gestaltung mit den Erkern über der Haustür sowie im Wohnzimmer und der offenen Treppe ist das Haus lichtdurchflutet.

Im Erdgeschoss befindet sich nach Südwesten ausgerichtet der großzügige Wohn-/Essbereich mit einer Fläche von ca. 45m² mit direkter Verbindung zur Küche (die aufwendige Einbauküche mit Bosch/Siemens/Liebherr-Geräten wird mitverkauft). Bei Bedarf kann ein Kamin nachgerüstet werden (Schornstein ist vorhanden). Ebenfalls im Erdgeschoss sind das Arbeitszimmer sowie das Gästezimmer mit benachbartem Gästebad angeordnet. Der Verbindungsraum zur Garage kann auch als Abstellraum genutzt werden.

Die große Terrasse bildet den Übergang vom Haus in den Garten und grenzt an Küche und Wohnzimmer an der Südwestseite; sie kann von beiden Räumen betreten werden. Der Garten ist pflegeleicht mit einer großen Rasenfläche wie auch mit mehreren Blumenbeeten gestaltet. Umrahmt wird er von einer sehr dichten, immergrünen Eibenhecke, die das Grundstück uneinsehbar macht.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer (die auch als Büro oder als zusätzliche Gästezimmer genutzt werden können), ein Abstellraum und das sehr große und komfortable Badezimmer. Vom Flur im Obergeschoss gelangt man auch über eine ausklappbare Bodentreppe zum Spitzboden.

Hobbyraum und Werkstatt befinden sich im Keller (Fläche in etwa wie Wohnzimmer und Küche), ebenfalls die Waschküche mit der Gastherme und einem 160l Warmwasserspeicher und der Hausanschlussraum. Zwei Abstellräume runden das Platzangebot im Keller ab. Der Hobbyraum und die Waschküche verfügen über Heizkörper.

Ausstattung

- Glasfaseranschluss
- Gas-Brennwertheizung, im Wohnzimmer und in den Bädern mit Fußboden-Rücklaufheizung, sonst Flächenheizkörper
- Rolläden mit Motorantrieb
- Granitfensterbänke innen und außen
- hochwertige Holz-Zimmertüren (Buche)
- Treppen mit Stahlholmen und Holzstufen (Buche)
- Holzfenster
- Sat-Anlage, Antennenanschluss in allen Wohnräumen
- Lackierte Dachziegel (geringe Verschmutzung)
- Bäder mit flachen Duschtassen

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer Spielstraße, die gleichzeitig als Sackgasse mit Wendemöglichkeit endet. Das Wohngebiet am nördlichen Ortsrand Fröndenbergs ist ideal für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Gleichzeitig ist eine sehr gute Verkehrsanbindung gegeben. Die Zentren der umliegenden Städte Dortmund, Hamm, Hagen oder Iserlohn sind in ca. 30 Fahrminuten mit dem PKW erreichbar. Der Dortmunder Flughafen befindet sich in ca. 15km Entfernung und wird nach ca. 15-20 Fahrminuten erreicht. Bis Unna oder Menden beträgt die Fahrzeit 10-15 Minuten. Auch ein Bahnhof mit zahlreichen Park&Ride-Parkplätzen ist vorhanden und bietet entsprechende Möglichkeiten für Pendler. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300m Entfernung vom Haus.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ein Schulzentrum mit Grund- und Gesamtschule sowie Kindergärten befinden sich in der Mitte Fröndensbergs in ca. 2,5-3 km Entfernung und bieten eine gute Versorgung für den täglichen Bedarf.

Fröndenberg verfügt auch über zahlreiche Freizeitangebote: z. B. ein schönes Freibad, zwei Golfplätze, mehrere Reiterhöfe sowie Sport- und Schützenvereine seien an dieser Stelle erwähnt.

Hier genießen sie eine perfekte Balance aus ländlicher Idylle und städtischer Infrastruktur.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



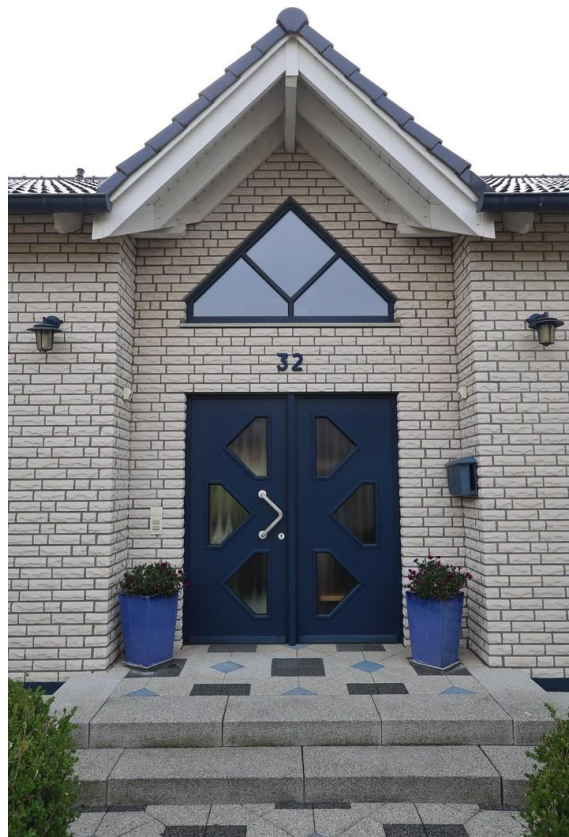
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



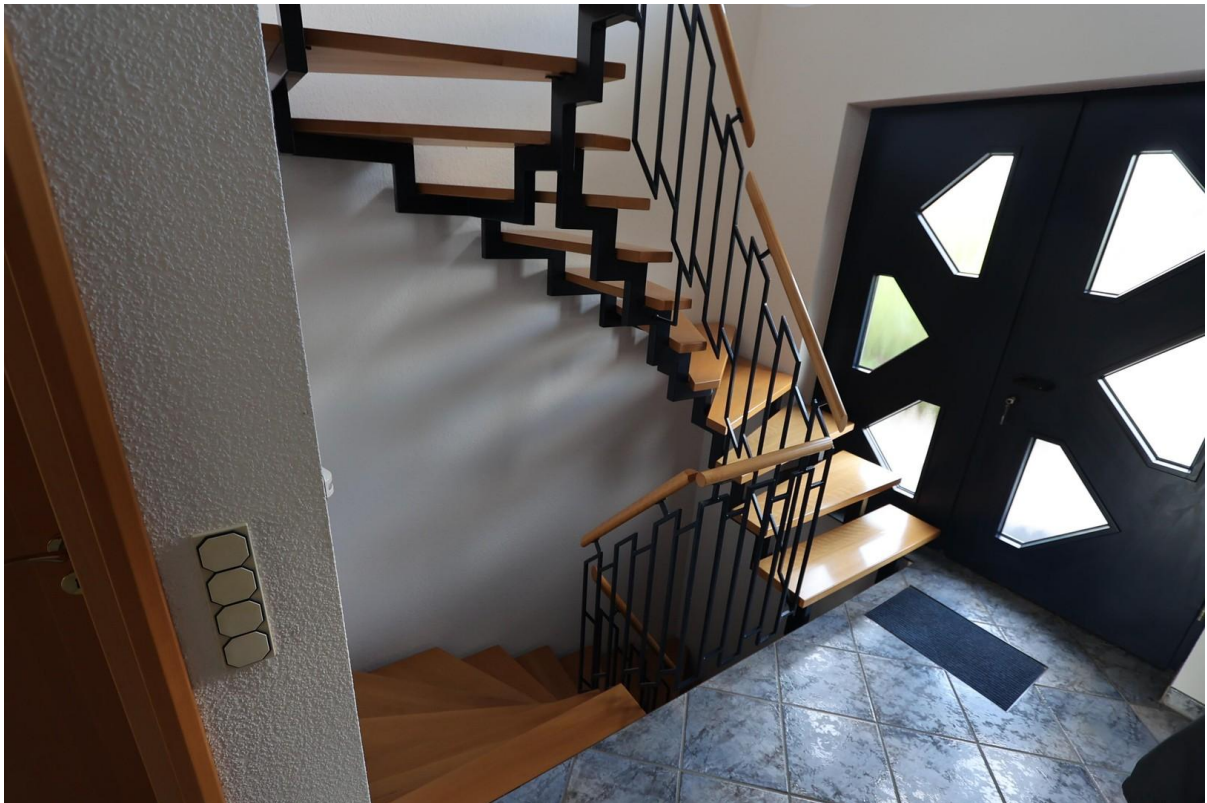
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



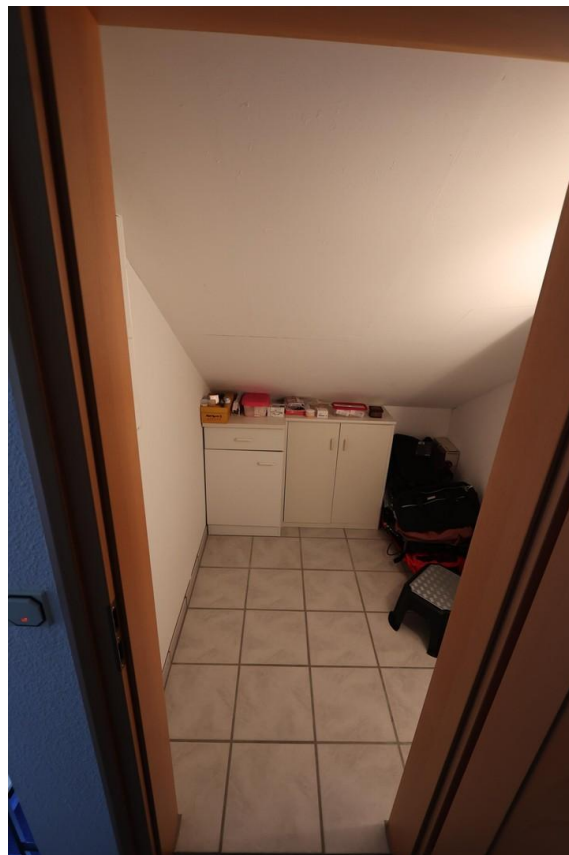
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



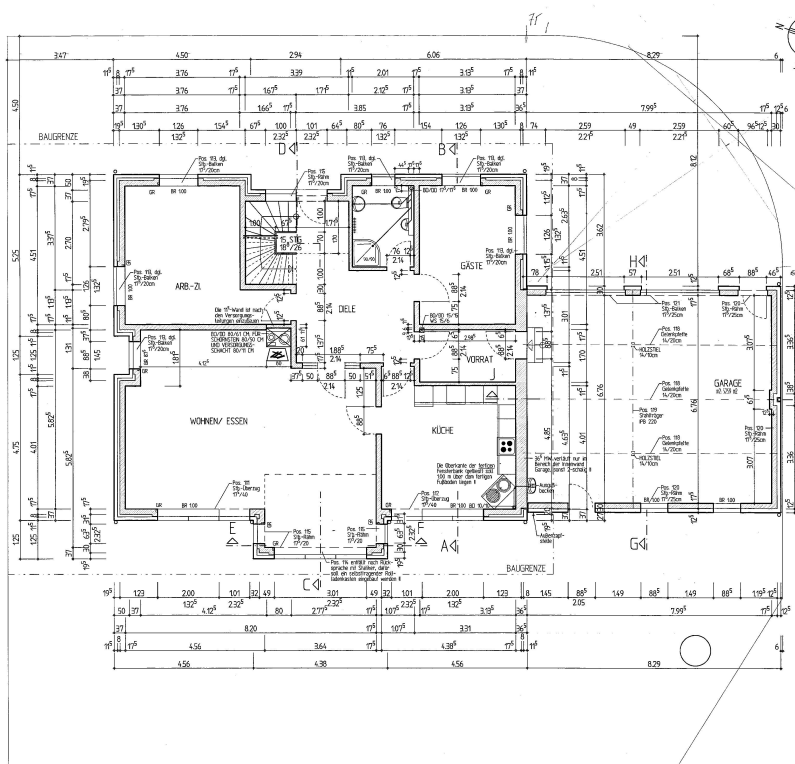
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Legende:

Alle Maße sind lüftlich zu überprüfen
Umformungen sind umgehend der Bau-
leitung mitzuteilen.

BR und Tür-H. ab OK Roh-Fußboden

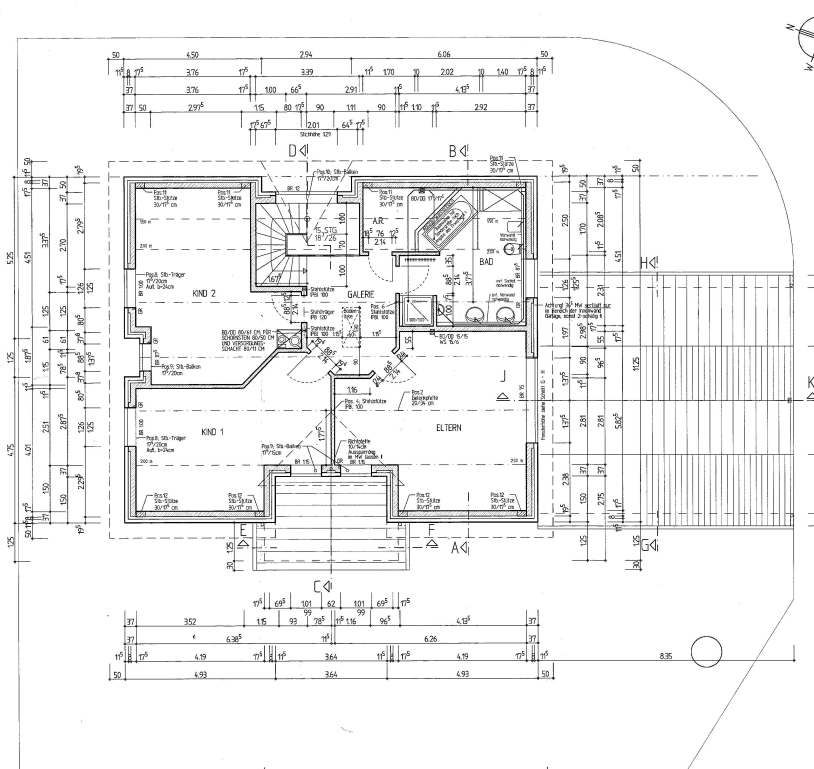
- OK = Oberkante
- UK = Unterkante
- F = Fundament
- Gdl = Gelände
- RF = Roh-Fußboden
- FF = Fertig-Fußboden
- D = Dache
- DD = Deckendurchbruch
- BD = Fußbodendurchbruch
- WD = Wändeldurchbruch
- GCS = Deckenschütz
- WS = Wandschütz
- RR = Regenabföhr
- BR = Brüstungshöhe
- CR = Gitterfen
- GZL = Lüftungsgitter im Türblatt einbauen
- dgl = deckengleich

Die m²-Angaben in den Räumen sind Wohnflächen
also einzigen 33% Satz!

- Mauerwerk Hz 12, 14, mit Normalmaße, MG ta
- Mauerwerk KSV 12-14, MG ta
- Beton B25

PROJEKT	PROJEKTIERT	DATE	NO	BAUVERH
MAKER	FAERTMANN KG ARCHITEKTURBÜRO			
PLAN	FAERTMANN KG IN DEN TEILEN			
PROJEKT	SEITE HOHNHORN			
PROJEKT	NEUBAU EINES EINFAMILIEN-WOHNHAUSES			
PROJEKT	SEITE HOHNHORN, FLEISCHKAUF, PLATZ 399			
PROJEKT	PROJEKTIERT			
PROJEKT	15.03.2019	15.03.2019	15.03.2019	15.03.2019
PROJEKT	FAERTMANN KG IN DEN TEILEN & SEITE HOHNHORN			
PROJEKT	TELEFON 05273-309517 TELEFON 05273-309517			

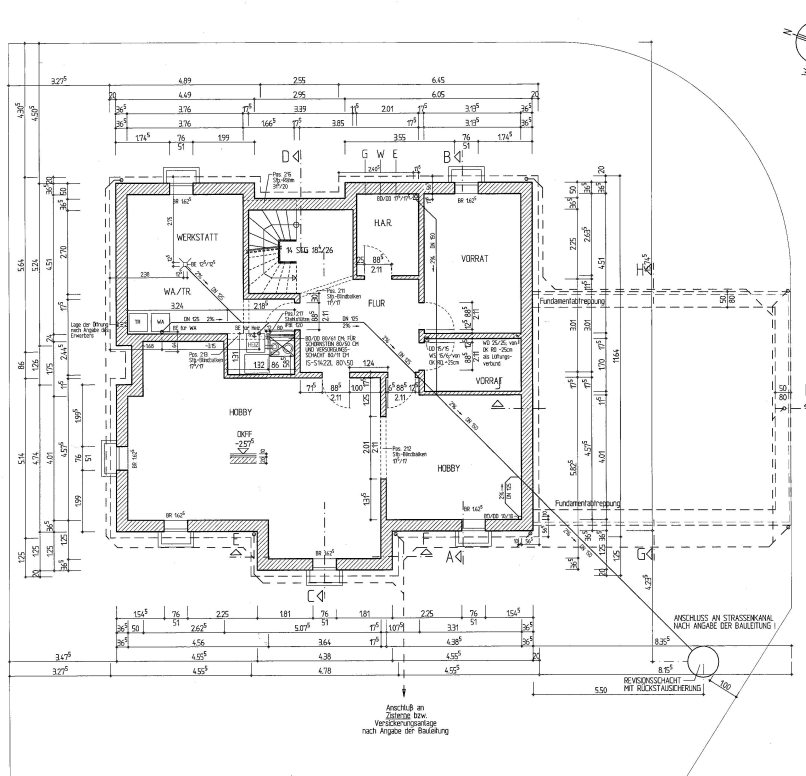
Exposé - Grundrisse



- Legende:**
- Alle Maße sind örtlich zu überprüfen!
 - Umrissmarkierungen sind umgekehrt der Bauleitung mitzuteilen.
 - BR und Tür-H. ab OK Roh-Fußboden
 - OK = Oberkante
 - UK = Unterkante
 - F = Fundament
 - Gal. = Galérie
 - RF = Roh-Fußboden
 - FF = Fertig-Fußboden
 - D = Dicke
 - DD = Deckendurchbruch
 - BD = Fußbodendurchbruch
 - WD = Wanddurchbruch
 - GS = Deckenschütz
 - WS = Wandschütz
 - RR = Regenrinne
 - BR = Brüstungshöhe
 - GR = Gurtziegel
 - BZL = Lüftungsgitter im Türblatt einbauen
 - dgl. = deckengleich
- Die m²-Angaben in den Räumen sind Wohnflächen also abzüglich 3% Puffer!
- Mauerwerk Htz 12, 16 mit Normmauer, KG Ia
 - Mauerwerk KSV 12-16, KG Ia
 - Beton B25

FA. DERTMANN KG ARCHITECTURBÜRO	
BAUWERK: FA. DERTMANN KG, ALLEN TEILEN	
OBJEKT: NEUBAU EINES EINFAMILIEN-WOHNAUFGABES	
STADT: 38730 FROHNBERG, FLOHKAUFE, FLST. 399	
PLANKENSTÄUFE: DACHGESCHLOSS	
PROJEKT: 04	DATE: 21.10.97
BAUWERK: 04	DATE: 21.10.97
FA. DERTMANN KG, W. DEN TÜRZEN 6, 38133 FROHNBERG	
TELEFON: 05273-38441 TELEFAX: 05273-70746 FAX-NR.: 05273-38442	

Exposé - Grundrisse



- Legende:**
- Alle Maße sind britisch zu überprüfen.
Umformungen sind umgehend der Bauleitung mitzuteilen.
- BR und TR-H = ob OK Roh-Fußboden
- OK = Oberkante
 - UK = Unterkante
 - F = Fundament
 - CaL = Gelände
 - RF = Roh-Fußboden
 - FF = Fertig-Fußboden
 - D = Dache
 - DD = Deckendurchbruch
 - BD = Fußbodendurchbruch
 - WD = Wanddurchbruch
 - DS = Deckenschütz
 - WS = Windschutz
 - RR = Regenfallrohr
 - BR = Brüstungshöhe
 - GR = Gurtanker
 - BZL = Lüftungsgitter im Türrast einbauen
 - og = ockengleich
- Die m2-Angaben in den Räumen sind Wohnflächen also abzüglich 3% Putz!

- = Mauerwerk Mz 12, T16 mit Normanker, MG Ia
- = Mauerwerk KSV 12-18, MG Ia
- = Beton B25

DAU:	HEBAG	OC:	
FA. DERTMANN KG ARCHITEKTURBÜRO			
BÜRO:	FA. DERTMANN KG, IN DEN TIELEN		
	58780 FRIEDENBERG		
OBJEKT:	NEUBAU EINES EINFAMILIEN-WOHNAUFLASS		
	58780 FRIEDENBERG, FUCHSKAUFL. PL. ST. 399		
PLANSTADT:	UNTERGESCHOSS		
PROJEKT:	NO	DATE:	11.02.2011
NO:	02	DATE:	11.02.2011
FA. DERTMANN KG, IN DEN TIELEN 4, 58780 FRIEDENBERG			
TELEFON 03733-386120		TELEFAX 03733-721946	

Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauch

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **17,8** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

74,2 kWh/(m²·a)



81,6 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes