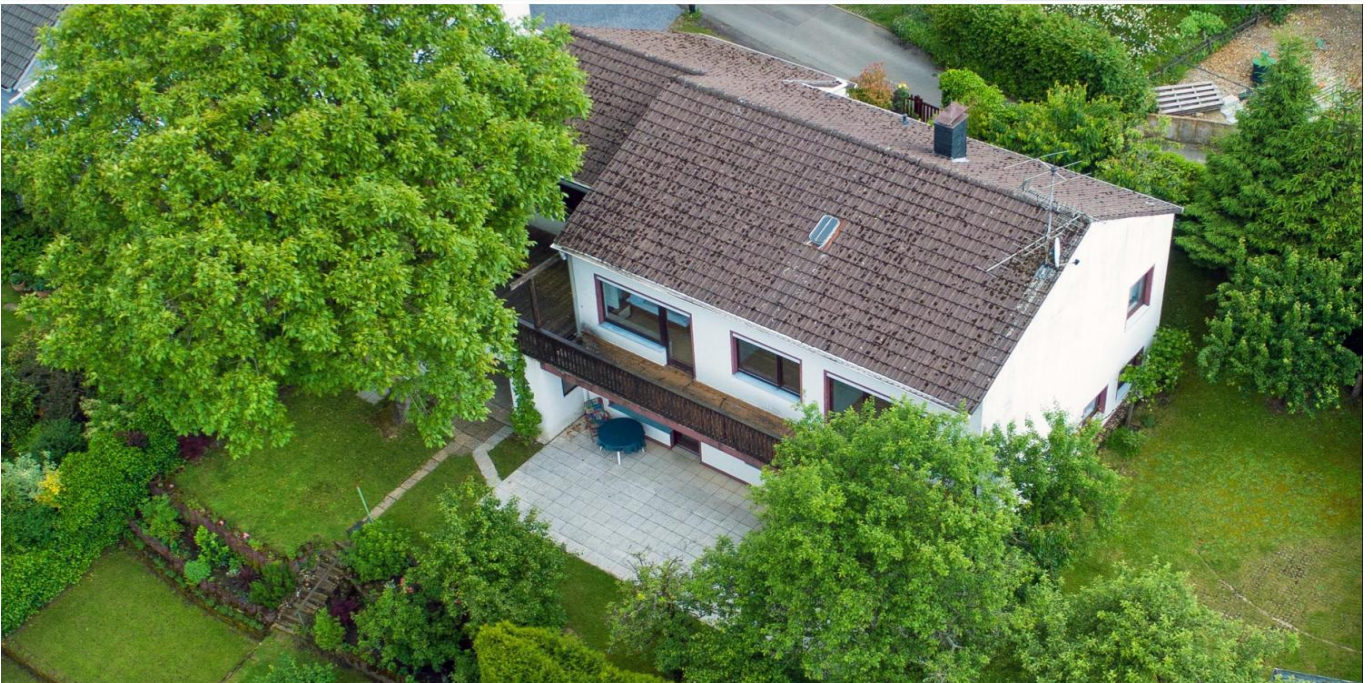


Wuppertal – Cronenberg

# Großzügiges Einfamilienhaus in naturnaher Lage mit viel Potential

Objektnummer: 24063017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 916 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24063017	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 166,96 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1971		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	232.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

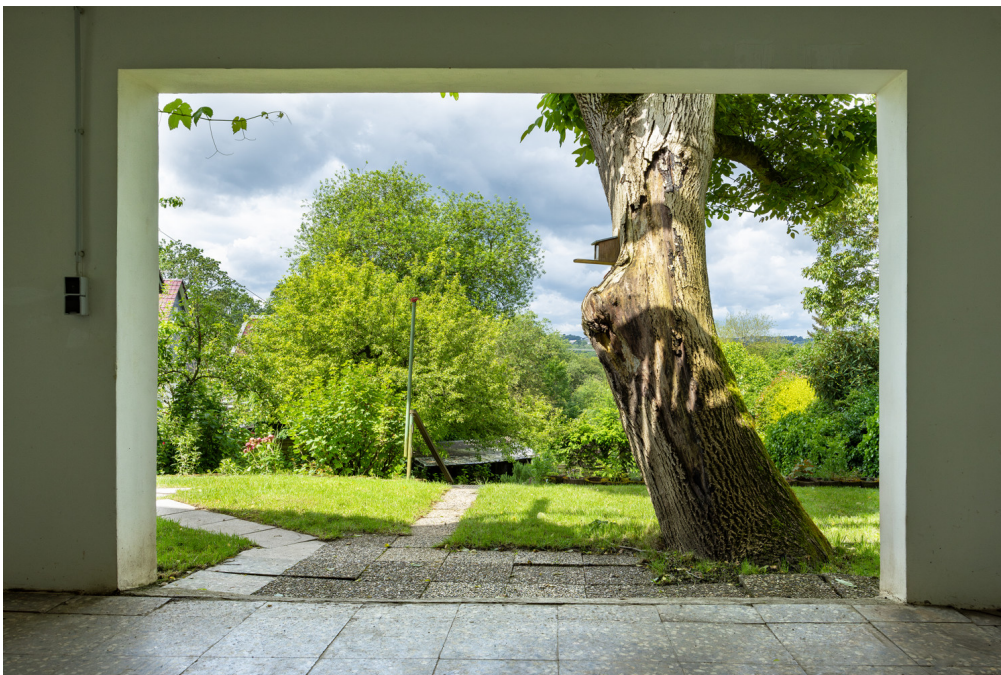
## Die Immobilie





Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

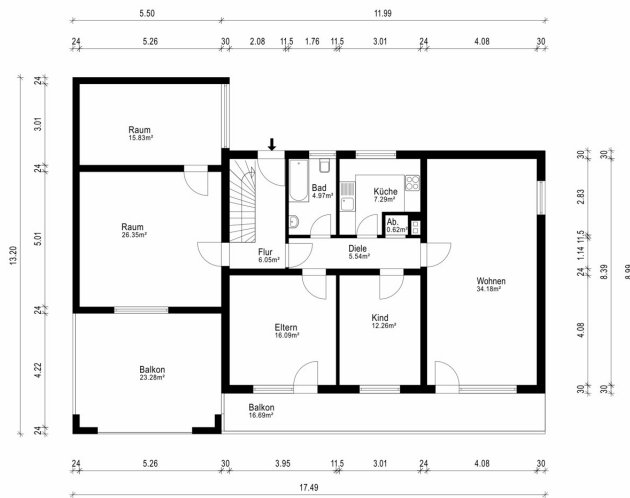
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

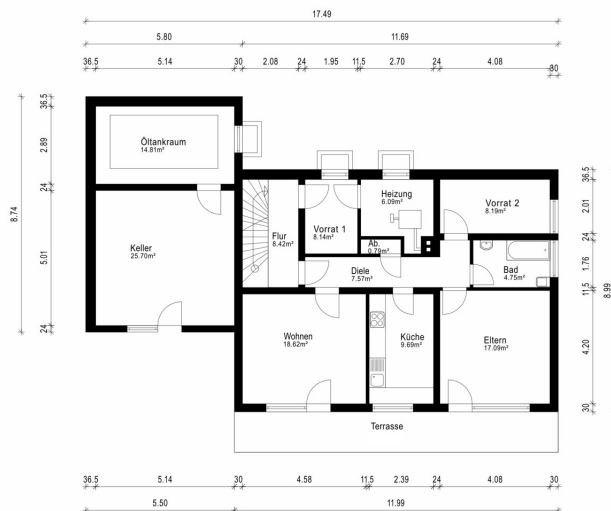
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

# Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen ein Ein-/ Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, wunderbar gelegen von Wäldern umgeben in Wuppertal Cronenberg. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in südwestlicher Ausrichtung mit tollem Blick ins Grüne und wurde 1971 erbaut. Diese Lage mit nur 150 m Luftlinie zum Landschaftsschutzgebiet garantiert Ihnen Ruhe und keinen Durchgangsverkehr. Auf einem ca. 916 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde hier in Hanglage ein Haus mit knapp 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert. Diese verteilt sich auf ein Erdgeschoss und ein Untergeschoss, welches zum Garten ebenenerdig ist. Der Zugang zu beiden Einheiten bzw. zum Haus erfolgt über den Eingang im Erdgeschoss mit angrenzendem zentralen Treppenhaus. Das Erdgeschoss ist in viereinhalb Zimmer aufgeteilt, zwei Bäder und eine Küche, welche durch eine zentrale Diele erreicht werden. Alle Wohnräume profitieren von der Ausrichtung des Hauses und präsentieren sich sehr hell. Des Weiteren bieten drei Räume direkten Zugang zum südwestlich ausgerichteten Balkon, welcher mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> zum Entspannen in der Abendsonne einlädt. Der Bereich im Untergeschoss erstreckt sich über drei Zimmer, Küche und Bad, welche wie im Erdgeschoss über die zentrale Diele zugänglich sind. Zudem bieten alle Wohnräume im Untergeschoss direkten Zugang zum Garten und der angrenzenden sehr großzügigen Terrasse. Weiter befindet sich hinter der Terrasse ein weiterer überdachter Terrassenbereich welcher Zugang zu einem Kellerraum/ Werkstatt (mit Wasseranschluss) ermöglicht und gleichzeitig als Zugang zum Öl-Tank dient. Der Garten ist mit seiner Fläche sehr großzügig und bietet verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten, präsentiert sich sehr gepflegt und ist aktuell mit Rasen, Bäumen und Sträuchern gestaltet. Ein toller Rückzugsort bei schönen Tagen von Frühjahr bis Herbst. Auch eine Kleintierhaltung wäre hier denkbar. Das Haus verfügt über zwei Garagen wovon eine ans Wohnhaus angebaut wurde und eine weitere im hinteren Teil des Gartens angeordnet ist. Auch eine Nutzung als Mehrgenerationen- Wohnhaus wäre denkbar. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese einzigartige Immobilie zu erfahren und Ihr Interesse zu bekunden.

Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Ausstattung und Details

Das Haus präsentiert sich in einem baulich zufriedenstellenden Zustand und wurde über die Jahre gepflegt. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2014 erneuert, alle weiteren Bauteile wie Fenster, Dach, Sanitäreinrichtungen sowie Elektroinstallation sind aus dem Baujahr und überholungsbedürftig.

Nach unserer Expertise ist dieses Objekt genau das Richtige für jemanden der sich vorstellen kann, ein Haus im gesamten seinen Vorlieben und Wünschen anzupassen. Das Gerüst in massiver Bauweise, der schöne und großzügige Garten, aber vor allem die große Terrassenfläche mit der Helligkeit in den Wohnräumen und dem Weitblick lassen schnell erahnen was hier für ein schönes Wohnkonzept geschaffen werden kann.



Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Cronenberg ist mit rund 20.000 Einwohnern einer der kleineren, aber auch einer der ruhigeren und gemütlicheren Stadtteile im Raum Wuppertal. Cronenberg ist der südlichste Bezirk Wuppertals welcher an Solingen und Remscheid grenzt. Cronenberg an sich unterteilt sich in mehrere Gebiete, das von uns angebotene Haus liegt im beliebten Gebiet Sudberg. Bekannt für seine ruhige Umgebung und Waldnähe. Ob zu Fuß, mit Fahrrad oder Pferd, hier bieten sich viele Wege der Erholung. Cronenberg hat eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt von Wuppertal und die umliegenden Städte. Es gibt mehrere Schulen, Geschäfte und Freizeiteinrichtungen wie ein Hallenbad in dem Stadtteil. Insgesamt ist Wuppertal-Cronenberg ein attraktiver Wohnort für Familien und Naturliebhaber. Wuppertal ist mit rund 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.



Objektnummer: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 232.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24063017 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal  
E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)