

Wuppertal – Cronenberg

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Panoramablick und Einliegerwohnung am Ende einer Sackgasse

????????? ??????????: 24063012



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 196 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 607 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24063012	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 196 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	5	????????????	beträgt 2,38 % (inkl.
?????????????? ???	3	??????????	MwSt.) des
????????????		????????????????	beurkundeten
????????????	2	????????????????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1983	??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC
			????????????, ??????

???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	191.00 kWh/m²a
??????????????	21.05.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



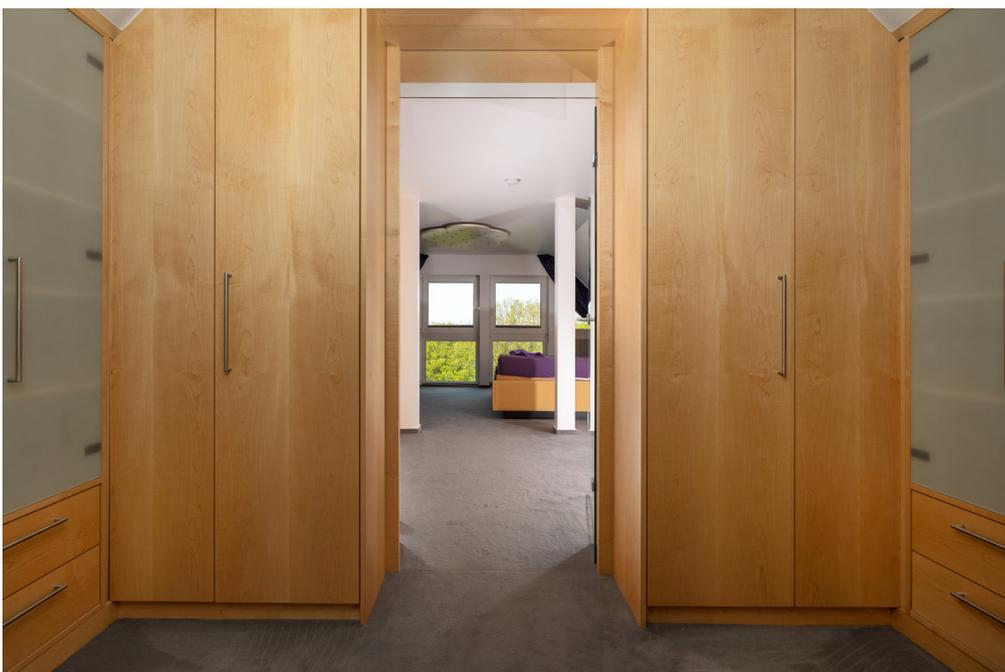
???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

??????? ???????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

??? ?????? ???????????

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1983 in massiver Bauweise errichtet und Anfang der 1990er Jahre um einen Anbau erweitert. So bietet sich Ihnen heute ein Wohnenerlebnis über drei Ebenen in einer Lage, die seinesgleichen sucht! Das Haus befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage am Ende einer Sackgasse, direkt angrenzend an Wiesen, Wald und Felder. Die ruhige Wohnlage garantiert keinen Durchgangsverkehr und keine Lärmemissionen, so dass Kinder vor der Haustüre sicher spielen können. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf abgeschlossene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Wohnfläche erstreckt sich über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein teilweise ausgebautes Untergeschoss. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige und offen gestaltete Wohn- und Esszimmer. Ein heller Anbau aus den 1990er Jahren bietet neben mehr Wohnfläche einen einzigartigen Panoramablick über Wiesen und Wälder. Eine tiefer gelegene Ebene dient als Kaminecke und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Eine offene Treppe mit Eisengeländer führt in die obere Ebene. Hier ordnen sich, neben dem Hauptbadezimmer mit Badewanne und Dusche, zwei weitere Zimmer an. Das Büro bietet Ihnen viel Tageslicht mit einem großen Fensterelement im Giebel. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer im Dachgeschoss, welches mit einer Klimaanlage und maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet ist. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine kleine Einzimmer Einliegerwohnung mit einem Duschbad und einem eigenen Seiteneingang. Ein bodentiefes Fenster bietet hier Zugang zu einer kleinen Terrasse. Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Weiterhin verfügt das Haus über eine große Doppelgarage welche, ideal für Familien mit mehreren und großen Fahrzeugen geeignet ist. Die Garten- und Grünfläche zum Nachbarn ist offen gestaltet, bietet jedoch die Möglichkeit, einen Zaun oder eine natürliche Barriere zu errichten. Die Lage am Rand von Wiesen, Wald und Feldern verspricht eine idyllische Wohnatmosphäre inmitten der Natur. Insgesamt präsentiert sich die gepflegte Immobilie in einer ruhigen Wohnlage als ideales Zuhause für Familien, die die Vorzüge der Natur zu schätzen wissen und dennoch eine gute Anbindung suchen.

??????? ???????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

??? ??? ??? ???????????

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage im Süden von Wuppertal-Cronenberg. Abseits des alltäglichen Trubels direkt am Waldrand gelegen, bieten sich Ihnen hier zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der eigenen Haustüre. Das Haus steht in einer Gemeinschaft von vier Häusern, welche sich am Ende einer Sackgasse in gewisser Alleinlage anordnen. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind von hieraus gut und in Kürze erreichbar. Den Ortskern von Cronenberg erreichen Sie in unter fünf Minuten mit dem Auto. Hier finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Einzelhandelsläden. Die Innenstadt von Elberfeld erreichen Sie in ca. 15 Autominuten. Eine gute Anbindung an die A46, über den Burgholztunnel oder Kohlfurth, ist gegeben. Düsseldorf erreichen Sie in ca. 30 Autominuten, Köln in ca. 40 Minuten. 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.

??????? ???????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 191.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24063012 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)