

Wuppertal – Cronenberg

# Geräumiges Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Schwimmbad in Top-Lage

????????? ??????????: 24063018



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

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 212 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.307 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24063018
????????????	ca. 212 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	8
????????????? ???	4
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1978
?????? ??????????????	1 x ????????

????? ????????	750.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2010
????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ???????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	?????????	165.80 kWh/m²a
??????????????	30.06.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1978
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



??????? ???????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ????????



???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



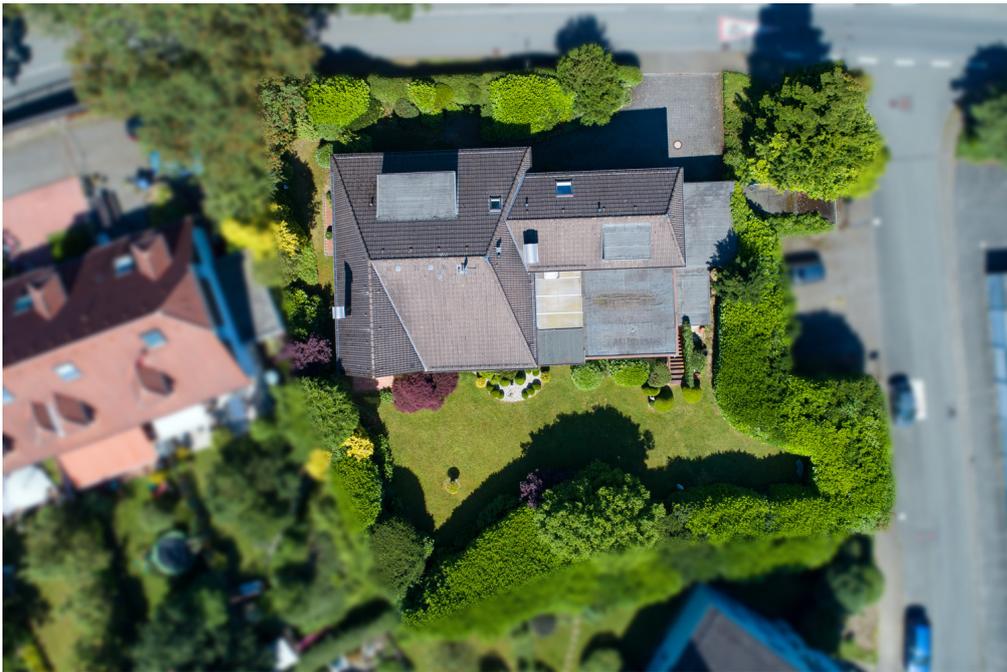
???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



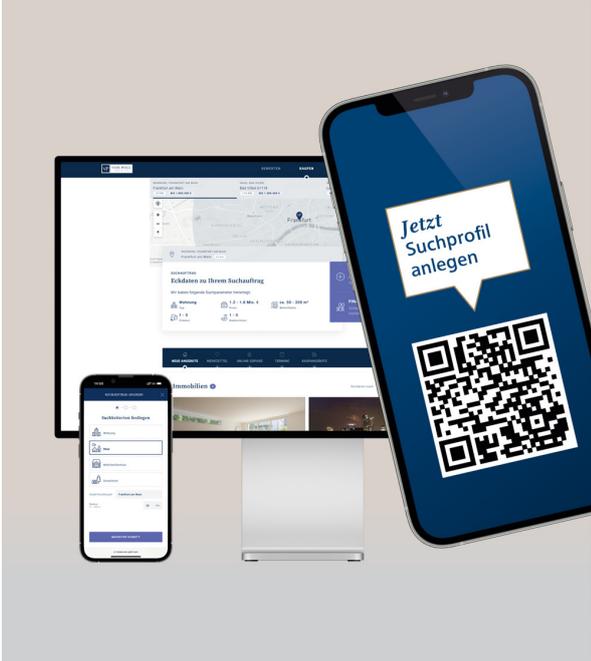
???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Diese geräumige Immobilie, ein Architektenhaus aus dem Jahr 1978, bietet auf ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 1.307 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, ist genug Raum für das gesamte Familienleben vorhanden. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2010 modernisiert. Es beeindruckt mit besonderen Ausstattungsmerkmalen wie einer Sauna und einem Schwimmbad, die für Wellness und Entspannung sorgen. Zudem verfügt die Immobilie über eine ca. 44 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, welche sich ideal als Gästewohnung oder Büro nutzen lässt. Der Wohnbereich besticht mit einer Galerie und einer imposanten Deckenhöhe von sechs Metern, die für ein großzügiges Raumgefühl sorgt. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Platz im Freien, um die Sonne zu genießen. Die Terrasse mit einem Außenkamin lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein. Die Badezimmer sind in einer zeitlosen Marmoroptik gehalten und bieten einen gehobenen zeitlosen Standard. Der tolle Garten rund um das Haus lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Raum für Spiel und Entspannung. Mit dem Eintritt ins Haus gelangen Sie zuerst in den offenen Dielenbereich. Von hier aus können Sie sowohl die Technikräume betreten als auch in den Kellerbereich, wo Sie Stellfläche und einen ursprünglichen Weinkeller vorfinden. Dieser Bereich grenzt an die Einliegerwohnung und wurde seiner Zeit abgetrennt. Die Wohnung ist über einen separaten Eingang zugänglich. Durch das großzügige Treppenhaus erreichen Sie das Erdgeschoss, in welchem der Wohnbereich und die Galerie durch Ihre Deckenhöhe und den Lichteinfall sehr besonders erscheinen. Angrenzend zum Wohnbereich findet sich eine geräumige Essecke und eine Küche mit angrenzendem Vorratsraum wieder. Weiter erreichen Sie über den Dielenbereich im Erdgeschoss auch die Wohlfühloase des Hauses, hier sind eine Sauna ein Ruhebereich und ein sehr geräumiges Innenschwimmbad angeordnet. Ins Dachgeschoss führt ein Weg über das Treppenhaus, aber auch alternativ über den Bereich der Galerie im Wohnbereich. Das Dachgeschoss bietet weitere Räume in kleiner Größe welche ideal als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden können, zwei Badezimmer und ein tolles Elternschlafzimmer. Der Garten des Hauses ist über den gesamten Wohnbereich des Erdgeschosses zugänglich und besticht durch sein parkähnliches Erscheinungsbild. Geschützt vor den Blicken der Nachbarn und einer tollen Bepflanzung, lädt der Garten aber auch die überdachte Terrasse mit Außenkamin zum Verweilen ein. Insgesamt bietet diese Immobilie eine einzigartige Kombination aus Komfort, Eleganz und Funktionalität. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen, sodass Einkaufsmöglichkeiten und Schulen bequem erreichbar sind. Interessenten, die auf der Suche nach einer großzügigen und komfortablen Immobilie mit besonderen Extras sind,

sollten sich dieses Einfamilienhaus genauer ansehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

??????? ???????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet worden und wurde über die Jahre stets gepflegt und teilweise modernisiert. So sind die Bäder in zeitloser Marmor Optik um 2010 neu entstanden. Auch weitere Ausbesserungen und Aufwertungen fanden über die Jahre statt. Das Haus wird über Öl beheizt und besitzt aufgrund des Schwimmbades noch einen 10.000 l Tank. Das Schwimmbad selbst wird vom Eigentümer seit nunmehr 15 Jahren nicht mehr genutzt und dient aktuell nur als Spielstätte für die Enkelkinder. Hier würde es sich anbieten, weiteren Wohnraum in Form zweier Zimmer zu schaffen oder energetisch umzudenken, um den Bereich auch in Zukunft weiter zu betreiben (Über die Jahre hinweg haben wir viele Häuser mit Innenschwimmbädern vermarktet und liefern Ihnen gerne einige Lösungsansätze).

Der gesamte Eingangsbereich, sowie das Erdgeschoss wurden mit Terrakotta-Fliesen versehen. Im Dachgeschoss finden Sie einen Parkettboden vor. Weiter hat der Eigentümer im Dachgeschoss einige Einbauschränke anpassen lassen, welche sich ideal dem Konzept integrieren.

Einen Kamin finden Sie im Wohnbereich aber auch im Außenbereich wieder. Der Bereich der Terrasse befindet sich zwischen Wohnbereich und dem Schwimmbad und wurde überdacht. Hier besteht die Besonderheit, dass dieser Bereich durch ein Rolltor abgesichert werden kann und dem Eigentümer mit allen weiteren Standards des Hauses ein Gefühl der Sicherheit liefert.

Die geräumige Garage bietet genügend Platz für ein Fahrzeug jeder Art, weitere Stellplätze finden sich davor wieder.

??????? ???????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage im Süden von Wuppertal-Cronenberg. Abseits des alltäglichen Trubels an der Ecke eines verkehrsberuhigten Bereichs gelegen, bieten sich Ihnen hier zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der eigenen Haustüre. 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 Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

??????? ???????: 24063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 165.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

???????? ??????????: 24063018 - 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)