

Wuppertal – Cronenberg

Modernes Traumhaus am Waldrand mit großem Garten

????????? ??????????: 25063018



www.von-poll.com

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 190,44 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.150 m²

??????? ???????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

???????? ??????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25063018
???????????	ca. 190,44 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	2017

????? ???????	895.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	??????? ????????
?????????????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	?????? ????????????? ????????????	40.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????? ??	06.05.2035	?????????? ????????????? ??????????	A
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2017

???????? ?????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ????????



???????? ??: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ???????



???????? ?????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ????????



??????? ???????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ???????



???????? ??????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



??????? ???????? : 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ????????



??????? ???????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ???????



??????? ???????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ???????



???????? ??: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ???????



???????? ??: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ???????



???????? ?????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



??????? ???????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ???????



???????? ?????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 überzeugt durch seine moderne Architektur und gehobene Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² und einer Grundstücksfläche von rund 1.150 m², bietet es ausreichend Raum für komfortables Wohnen auf den beliebten Südhöhen in Wuppertal- Cronenberg. Direkt am Waldrand gelegen, garantiert Ihnen die ruhige Lage am Ende einer Anliegerstraße ein naturnahes Wohnenerlebnis ohne Lärmemissionen und Durchgangsverkehr. Das individuell geplante Architektenhaus verfügt insgesamt über fünf Zimmer, darunter vier großzügige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Ein besonderes architektonisches Highlight sind die großen Fensterflächen in jedem Raum, welche viel Tageslicht hereinlassen und einen hervorragenden Blick ins Grüne bieten. Die hohen Decken mit 2,7 m lichter Raumhöhe sorgen für ein luftiges und großzügiges Wohngefühl - selbst im Obergeschoss erstrecken sich die Decken bis in den Dachfirst. Ein freundliches Entree mit einem großen Fensterelement führt in eine offene Galerie, die das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verbindet. Durch die geschickte Raumaufteilung und die hochwertigen Materialien werden Wohnkomfort und Designanspruch ideal kombiniert, was dieses Einfamilienhaus zu einer besonderen Wahl für anspruchsvolle Käufer macht. Der Erdgeschossbereich überzeugt durch seinen großen offenen und lichtdurchfluteten Wohnraum. Wohnzimmer, Esszimmer und die moderne Einbauküche gehen ineinander über und bilden den Mittelpunkt des Familienlebens. Hier ist ein massives Eichenholz Parkett verlegt. Dank der großen Fensterfronten sind die Übergänge von Innen nach Außen fließend, was einen ungestörten Blick auf den gepflegten Garten bis zum Waldrand ermöglicht. Die angrenzende Sonnenterrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein weiteres Highlight ist der große und weitläufige Garten. Dieser verfügt über einen schönen Pflanzen- und Stäucherbestand, welcher Ihnen ganzjährig ein schönes Grün beschert. Eine gepflegte Hecke sorgt für eine Begrenzung beidseits. Im hinteren Bereich grenzt ein Gartenhaus und ein kleiner Kinderspielplatz an den Waldrand. Das Haus wurde mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe und einer Fußbodenheizung ausgestattet, was eine ausgezeichnete Energiebilanz der Klasse A ermöglicht. Zudem sorgt eine Solarthermieanlage für ein effizientes Vorwärmen des Brauchwassers. Diese nachhaltigen Technologien unterstreichen den modernen und umweltbewussten Charakter dieses Hauses. Neben der großen Garage, die nicht nur zwei Stellplätze, sondern auch Lagerfläche bietet und einen direkten Zugang zum Haus hat, stehen Ihnen zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Die Lage auf den Südhöhen von Wuppertal-Cronenberg bietet den idealen Ausgangspunkt für Naturliebhaber und Familien, die Ruhe und dennoch die Nähe zum Ortskern von Cronenberg suchen. Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein einzigartiges Wohnhaus, das

stilvolles Ambiente und modernen Wohnkomfort in einer ausgezeichneten Umgebung vereint.

??????? ???????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Lage im Süden von Wuppertal-Cronenberg. Abseits des alltäglichen Trubels direkt am Waldrand und am Ende einer Anliegerstraße 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 Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

??????? ?????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 40.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25063018 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

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

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com