

Wuppertal

# Saniertes bergisches Traumhaus mit großzügigem Gartenidyll in Ronsdorf

Objektnummer: 26063015



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 712 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26063015</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 234,11 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2000</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 37 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>160.57 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.05.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1905</b>

Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

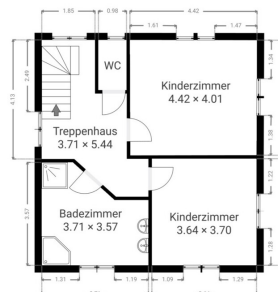
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- 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)

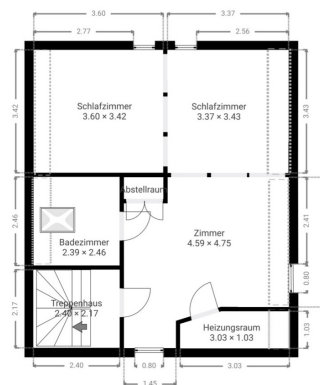
### 1. Obergeschoss



Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

## Die Immobilie

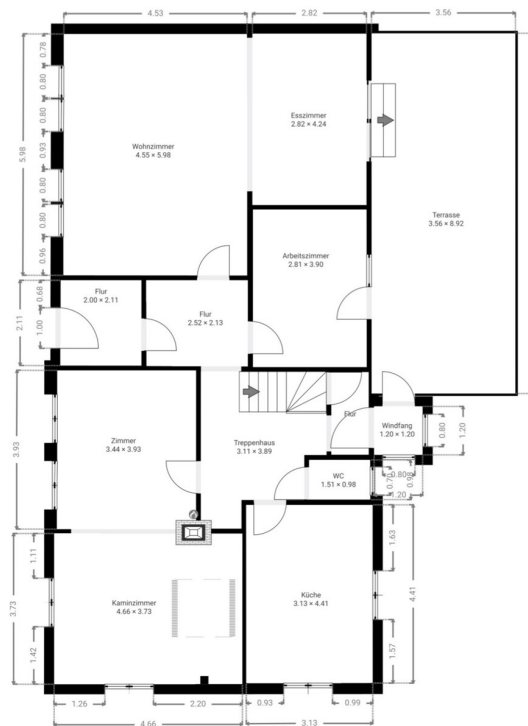
Dachgeschoss



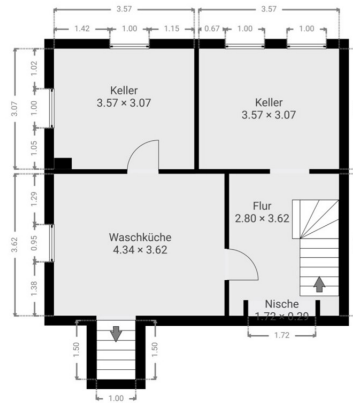
Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal

# Grundrisse

Erdgeschoss



### Kellergeschoss



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: 26063015 - 42369 Wuppertal**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1905 verbindet den besonderen Charakter eines historischen Fachwerkhauses mit großzügigem Wohnkomfort und einer liebevoll gepflegten Außenanlage. Durch den Erweiterungsanbau auf der linken Hausseite bietet die Immobilie heute eine Wohnfläche von insgesamt ca. 234,11 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung für Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das großzügige Grundstück umfasst ca. 712 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen im Grünen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Dielenbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Gäste-WC sowie ein Esszimmer. Der Erweiterungsbau bietet zusätzlich ein Büro sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großen, überdachten Terrasse. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick in den schön angelegten Garten mit altem Baumbestand – ein idealer Ort zum Entspannen und Verweilen.

Über eine stilvolle Vollholztreppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup>. Hier stehen Ihnen zwei Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer zur Verfügung. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit weiteren ca. 47 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Wohnraum und verfügt ebenfalls über ein Badezimmer.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet somit reichlich Nutz- und Abstellfläche. Eine Garage sowie ein separates Gartenhaus ergänzen das attraktive Gesamtangebot dieser besonderen Immobilie.

Ab dem Jahr 1999 wurde das Haus umfassend modernisiert und fortlaufend instand gehalten. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine moderne Gas-Brennwerttherme.

Dieses außergewöhnliche Zuhause vereint historischen Charme, großzügige Wohnflächen und eine naturnahe Atmosphäre in idealer Weise.

**Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal**

## **Ausstattung und Details**

**Umfangreiche Modernisierung seit 1999:**

- Gas-Brennwertthema, ca. 2021
- Fassade von Erweiterungsbau verschiefert, ca. 2020
- Anstrich der Holzelementen an Fassade, ca. 2020
- Schlagläden erneuert, ca. 2020
- Elektrik erneuert ca. 2020
- Garagendach erneuert, ca. 2003
- Abdichtung der Grundmauer (Ziegelsteine), Drainage, ca. 2003
- Erneuerung aller Elektroleitungen, ca. 2000
- Isolierverglaste Fenster, ca. 1999
- Innendämmung in Küche und Esszimmer mit Silikatplatten
- Vollholz Türblätter und Zargen, Sonderanfertigung, Höhe ca. 2,20 m
- Flachdachdämmung innen, ca. 1999
- Deckendämmung in Küche und Esszimmer
- Dachdämmung von Dachgiebel

**Ausstattung:**

- Wandaufbau von Haupthaus: Fachwerk mit Ziegelsteinen ausgemauert
- Fußbodenheizung in Küche und Esszimmer
- Gartenhaus
- Elektrische Rollläden Erweiterungsbau
- Überdachung von Terrasse
- Velux Dachfenster
- Garage mit elektrischem Tor
- Dach Schiefereindeckung
- Zisterne 500 Liter, Einspeisung in den Wasserkreislauf

**Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Wuppertal-Ronsdorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Die leicht erhöhte Lage verleiht dem Wohngebiet einen besonderen Charme und sorgt für ein ruhiges, familienfreundliches Wohnambiente.

Der Stadtteil Ronsdorf zählt zu den beliebten Wohnlagen im Wuppertaler Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch gastronomische Angebote und kleinere Dienstleistungsbetriebe sind im direkten Umfeld vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, der Bahnhof Wuppertal-Ronsdorf ist schnell erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen bestehen gute Verbindungen in die umliegenden Städte des Bergischen Landes sowie in die Zentren von Düsseldorf, Köln und dem Ruhrgebiet.

Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Menschen, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit schätzen.

**Objektnummer: 26063015 - 42369 Wuppertal**

## Weitere Informationen

**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: 26063015 - 42369 Wuppertal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Constantin Pauly**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal**

**Tel.: +49 202 - 24 29 72 2**

**E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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