Wuppertal – Cronenberg

VERKAUFT: Traumvilla in Alleinlage am Waldrand mit guter Anbindung zu Rhein und Ruhr

Objektnummer: 22063028



KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 632,4 m² • **ZIMMER:** 14 • **GRUNDSTÜCK:** 4.560 m²

Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

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

Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	22063028
Wohnfläche	ca. 632,4 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	14
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Baujahr	1900
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 108 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	10.10.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Anwesen begeistert durch die einmalige Alleinlage im Landschaftsschutzgebiet von Wuppertal-Cronenberg. Schon die Auffahrt zur Villa ist ein Erlebnis: Über ein kurzes Waldstück eröffnet sich das Anwesen in seiner vollen Schönheit. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Generationenwohnen und auch als Firmendomizil. Ebenso ist eine Kombination von Wohnen und Arbeiten möglich. Die ehemalige Villa Werder-Korbeck aus dem Baujahr 1900 wurde in den letzten Jahren kernsaniert und luxuriös ausgebaut, somit entstand eine modern ausgestattet Villa, die keine Wünsche offen lässt. Das ca. 5.400 m² Grundstück zeichnet sich durch seine besondere Hanglage aus und lässt Freiraum für vielfältige Nutzungen. Die 632,40 m² große Wohnfläche verteilt sich über 16 großzügige Zimmer über fünf Wohnetagen. Der repräsentative Eingangsbereich begeistert durch die Kombination von Historie und Moderne. Von hier aus betritt man den Wohnbereich mit einer luxuriösen, offenen Küche mit großer Kücheninsel und den großzügigen Essbereich. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Miele Einbaugeräten ausgestattet. Das helle Eichenparkett und die bodentiefen Fensterelemente, in Kombination mit dem fantastischen Ausblick in die Natur, geben diesem Wohnbereich eine ganz besondere und einmalige Atmosphäre. Von dem Essbereich eröffnet sich der Zugang zu der ca. 83 m² großen Terrasse. Zur linken Seite liegen zwei Wohnbereiche mit dem modernen Kamin. Zur rechten Seite gelangt man in den Hauswirtschaftsraum, wo sich eine Teeküche mit einem Weinkühlschrank befindet. Hier befinden sich die Anschlüsse für die Waschmaschine und den Trockner. Ein kleiner Flur ist die Verbindung zum Treppenhaus, hier befindet sich ein Gäste-WC. Über das schöne Holztreppenhaus gelangt man in die erste Wohnetage, in der sich das Schlafzimmer mit en Suite Bad, die Kinderzimmer und ein Büro befindet. Von dem Schlafzimmer betritt man einen Freisitz. Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei komplett ausgestattete, moderne Wohnungen. Das Dachgeschoss wurde zu einem weiteren Wohnstudio ausgebaut. Das Untergeschoss wurde sehr aufwendig ausgebaut. Hier befindet sich eine Bar, eine Sauna mit Duschen, Gäste-WC, ein Heimkino, ein Fitnessraum, ein Gast- oder Besprechungsraum und der Zugang zu einer Terrasse mit Sommerküche und Whirlpool. Das gesamte Liegenschaft ist in einem hervorragenden Zustand, verfügt über eine sehr gute Bausubstanz. Die hochmoderne Technik gepaart mit der geschmackvollen Inneneinrichtung, das wunderschöne Grundstück und die Alleinlage in einem Waldgebiet machen diese Liegenschaft zu einem einzigartigen Unikat. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitergehende Informationen und Details zur Verfügung.

Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Ausstattung und Details

Innenausstattung:
• Bodentiefe Fensterelemente
• Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Buchen- bzw. Eichendielenparkett
• Moderne Einbauküche mit Kochinsel und Einbauküchengeräten der Marke Miele
• Hauswirtschaftsraum mit zwei Waschmaschinenanschlüssen und einem Weinkühlschrank
• Einwurfsystem für Schmutzwäsche im Haus
• Neue Elektrik mit vorhandener Unterverteilung
• Moderne Technik mit intelligentem Smart-Home-System
• Mehrere Gästebäder mit hochwertigen Armaturen
• Büro mit begehbarer Bibliothek
• Masterschlafzimmer mit charmantem Balkon und Blick ins Grüne sowie einem Wannenbad ensuite mit bodentiefer Regendusche
• Kamin im Erdgeschoss und im Untergeschoss
Untergeschoss:
• Sonos-Soundsystem im Haus und im Außenbereich
• Heimkino mit innovativem Klangsystem
• Voll ausgestattete Bar mit gemütlicher Lounge und Kamin
• Mehrere Weinkühlschränke
• Großer Freizeitraum z.B. für einen Billardtisch
• Fitnessraum mit mehreren hochwertigen Geräten und widerstandsfähigem Vinylboden
• Dusche und Sauna mit Ambientebeleuchtung
• Wintergarten mit Terrasse
Getränkekühlschrank und Beleuchtung
• Mehrere Sitzgelegenheiten im Außenbereich (Teils überdacht, mit Strom- und Wasseranschluss sowie Soundspeaker)
Außenanlage:
• Integrierter Whirlpool sowie voll ausgestattete Outdoorküche
• Außenliegender Fahrradraum mit Stromanschluss zum Laden von Elektrofahrrädern
• Wallbox zum Laden von Elektro-PKWs
• Großzügige Freizeitanlage mit Spielplatz und Basketballplatz inkl. integriertem

Objektnummer: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in der Nähe des bekannten Staatsforstes Burgholz in einer ruhigen Alleinlage von Wuppertal, abseits des alltäglichen Trubels direkt am Waldrand. Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie dennoch in Kürze. Eine Grundschule und das beliebte Carl-Fuhlrott-Gymnasium sind fußläufig erreichbar, ein Kindergarten ist mit dem PKW nur ca. 3 Minuten entfernt. Das Stadtzentrum von Elberfeld erreichen Sie in ca. 10 Autominuten, den Cronenberger Ortskern mit sämtlichen Geschäften ebenfalls. Eine direkte und schnelle Anbindung an die A46 (Burgholztunnel) ist gegeben. Düsseldorf erreichen Sie in ca. 30 Autominuten, Köln in ca. 40. 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: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 121.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com