

# Exposé

## Maisonette in Wuppertal Cronenberg

### Ruhig und großzügig: Maisonette Wohnung mit Gartenanteil und Stellplatz in Cronenberg



Objekt-Nr. OM-416334

#### Maisonette

Verkauf: **347.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. B. Heene

42349 Wuppertal Cronenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	145,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	35,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	249 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr geräumige Wohnung mit 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der unteren Ebene und ca. 35 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche im Spitzboden wurde in den Jahren 2011-2013 umfassend saniert, der vorhandene Grundriss mit ursprünglich kleinen Räumen den heutigen Wohnansprüchen angepasst.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz und ein privater Gartenanteil (ca. 200 m<sup>2</sup>) mit einem im Fachwerkstil erbautem Gartenhaus (ca. 10 m<sup>2</sup>). Dazu gibt es noch 3 der Wohnung zugeordnete Kellerräume (incl. einer reaktivierten Toilette) mit direktem zusätzlichem Ausgang zur Straßenseite.

Lt. Teilungserklärung ist der Anbau eines Balkons (3x5m) und der Bau von Garagen auf dem Gartenanteil möglich.

Die sehr helle Wohnung verfügt in der unteren Etage über einen Eingangsbereich mit einem kleinen Duschbad (Gästetoilette), einem geräumigen Flur mit Bibliothek bzw. Büroecke, sowie einem angrenzenden Kindertrakt mit Flur und 2 beieinander liegenden Zimmern.

Gegenüber der Büroecke liegt der Eingang zur geräumigen, hellen Küche (mit Glasschiebetür bei Bedarf vom Flur abtrennbar) mit offenem Übergang zum Esszimmer.

Daran schließt sich das gemütliche Wohnzimmer mit dem Kaminofen an.

Gegenüber des Esszimmers liegt der Eingang zum Hauptschlafzimmer und dem großen Hauptbadezimmer, mit WC, Bidet, Badewanne, Dusche.

Hier finden sich auch die in Nischen verborgenen Stellplätze für Wäschetrockner und Waschmaschine.

Über die gewendelte alte Holzterasse gelangt man in den Spitzboden. Dort befindet sich ein sehr schönes, helles Mehrzweckzimmer (mit Fernblick), sowie ein großer Raum (mit Möglichkeit zu weiterer Unterteilung), bereits mit großen Velux-Fenstern, Heizkörpern und Steckdosen ausgestattet.

## Ausstattung

Die Wohnung erhielt im Rahmen der Sanierung eine neue Wohnungseingangstüre, neue Innentüren, neue Fußböden (Schiefer-Natursteinplatten und Parkett), neue Elektrik, komplett neue Wasser- und Abwasserleitungen, ein neues aufwendiges Heizsystem mit Gas-Brennwertherme in Verbindung mit einem wassergeführtem Kaminofen, nebst Brauchwasserspeicher und einem Pufferspeicher für die Heizung. Die Wohnung wurde komplett von innen gedämmt (Multiporplatten), teilweise mit neuen 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet. Im Spitzboden wurden große Veluxfenster mit Markisen und Innenrollos eingebaut. Das Dach wurde mit einer Aufdachdämmung versehen und komplett neu gedeckt.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung wird privat verkauft, somit entfällt die Maklerprovision.

Im letzten Jahr wurde die Sanierung des Gemeinschaftseigentums mit diversen Maßnahmen begonnen.

Für die geplante Überarbeitung der in der Substanz hochwertigen Schieferfassade (bester Schiefer aus Thüringen) und der Holzteile wurden bereits Rücklagen gebildet.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung. Bei Interesse stellen Sie sich bitte kurz vor, wir melden uns dann gerne bei Ihnen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Zentrum von Cronenberg, einem begehrten Stadtteil von Wuppertal in einem MFH mit 3 Parteien die von den Eigentümern selbst bewohnt werden.

Das Wohnhaus steht auf einem 1400 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Angrenzend befinden sich größtenteils EFH mit Gärten. Es handelt sich um eine sehr gute Wohnlage.

Trotz der Zentrumsnähe ist es sehr ruhig und idyllisch, mit dem Anschluss an die Sambatrasse (ehemalige Bahnstrecke) und diversen Wanderwegen für diverse Freizeitaktivitäten in der Natur bestens geeignet.

Alles was für des täglichen Bedarf nötig ist, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

In 3 min Fußweg gibt es einen Anschluss an die Expressbuslinie in die Innenstadt bzw. dem Hauptbahnhof von Wuppertal und damit einen Bahnanschluss an die angrenzenden Großstädte wie Solingen, Düsseldorf, Köln.

Der Wuppertaler Hauptbahnhof verfügt außerdem über einen ICE-Anschluss.

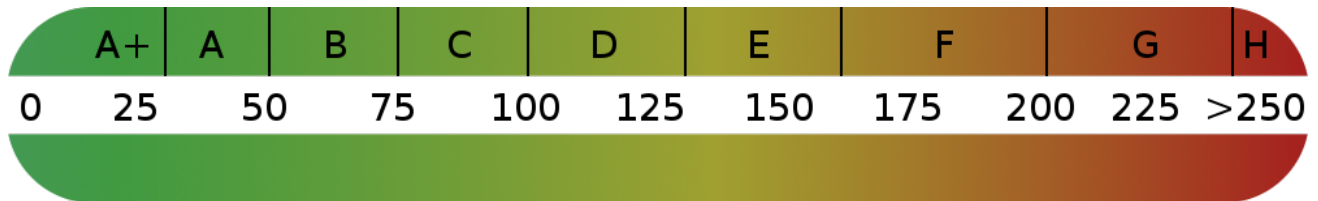
Für Autofahrer gibt es in wenigen km Entfernung einen direkten Autobahnanschluss an die A46, A3, A1.

### **Infrastruktur:**

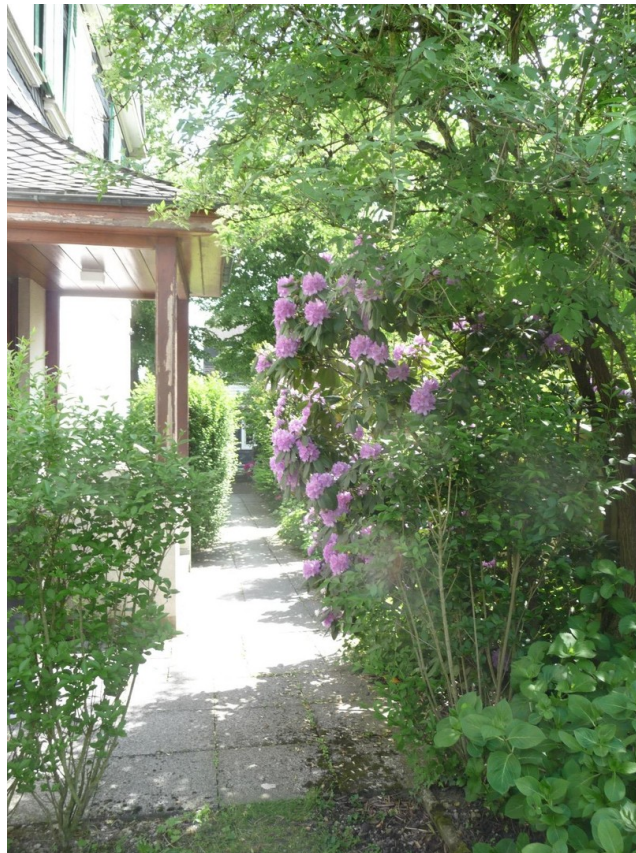
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang für Wohnung 1 und 2

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang mit 2. Bad



Eingang zu den Kinderzimmern



# Exposé - Galerie



Kinder-/Jugendzimmer 1



Kinder-/Jugendzimmer 2



# Exposé - Galerie



Flur,Treppe z. Spitzboden



Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Esszimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminofen im Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Hauptbad mit der Badewanne



Großer Raum Spitzboden



# Exposé - Galerie



Mehrzweckraum im Spitzboden



Sitzplatz vor dem Gartenhaus



# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss untere Wohnungsebene