

Exposé

Reihenhaus in Wuppertal

Reihenhaus in Bestlage von Cronenberg für Familien in TOP Zustand zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-447778

Reihenhaus

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:
Anja

42349 Wuppertal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.11.2026
Grundstücksfläche	244,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein top gepflegtes, vierstöckiges Reihenmittelhaus in Bestlage von Cronenberg. Neben sechs einladenden Zimmern zählen 2 Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Immobilie.

Über den neu angelegten Vorgarten betreten Sie das Haus. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die Einbauküche (IKEA) kann optional übernommen werden. Im Erdgeschoss befindet sich zudem noch ein Gäste-WC sowie der Ausgang auf den Balkon.

Über das Treppenhaus kommen Sie ins 1. Obergeschoss. Hier befinden sich 3 (Schlaf-)Zimmer und 1 Badewannen-Bad.

Über eine Wendeltreppe kommen Sie ins Dachgeschoss. Hier befindet sich ein großzügiger Raum mit einem Traumblick bis nach Remscheid. Der Raum hat 23 qm Größe und wurde nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet (wohnwirtschaftliche Nutzfläche). Das Zimmer eignet sich ideal für Kinder oder als Büro. Optional kann auch ein Bad eingebaut werden - die Leitungen wurden bereits ins Dachgeschoss hochgezogen. Das Dachgeschoss ist gedämmt und erfüllt somit die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Über die Haustreppe gelangen Sie vom Erdgeschoss in den Souterrain. Hier befindet sich ein weiterer (Schlaf-)Raum mit eigenem Dusch-Bad (und Fenster). Im Bad befinden sich zudem Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner (aber eine Umstellung in den angrenzenden Keller ist auch unproblematisch möglich).

Der angrenzende Keller bemisst über 30 qm und bietet ausreichende Staufläche.

Der sonnige Garten, der über das untere Zimmer wurde erst vor wenigen Jahren neu angelegt und lädt zum Verweilen ein. Der schöne Balkon mit Blick in den Garten rundet das Angebot ab.

Zum Haus gehört eine Garage für Euro 20.000,- sowie ein Stellplatz für Euro 10.000,-. Damit wird ein bequemes Parken ohne langes Suchen garantiert. Der Gesamtpreis Haus & Garage & Stellplatz beträgt somit VB Euro 460.000,-.

Die Grundstücksgröße setzt sich zusammen aus 178 qm Haus + Garten, 25 qm sehr großem Stellplatz und 19 qm Garage zzgl 21 qm 1/8 Anteil Garagenhof. Das Haus + Garage + Stellplatz stehen für sich alleine im Grundbuch (keine Eigentümergemeinschaft).

Das Haus wurde umfassend modernisiert und laufend Instand gehalten. Es besteht kein Renovierungsbedarf. Es eignet sich insbesondere für Familien mit Kindern, also Kombination von Familie & Beruf (Homeoffice), aber auch als Mehrgenerationenhaus durch das Souterrain mit Schlafzimmer und eigenem Bad.

Das Objekt wird zum Herbst/Winter 2026 frei.

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Ausstattung

Das Haus wurde seit 2011 aufwendig modernisiert und laufend Instand gehalten. Hier die

Highlights:

- * Umstellung der Warmwasserversorgung über die Heizung (in diesem Zusammenhang auch Verlegung neuer Wasserleitungen aus dem Keller ins Bad)
- * neue Wasserleitungen Küche & Fallrohr
- * Sanierung Badewannen-Bad 1.OG
- * Installation eines 2.Bades im Souterrain

- * Austausch aller Dachfenster in 2011 inkl. neuer Verschalung und Dachdichtungen; alle Fenster sind mit Velux Sonnenrollos ausgestattet
- * neue Fenster im kompletten Haus 2015/2016 (2-fach verglast)
- * Rollläden an allen Fenstern, teilweise elektrisch; Rollladenkästen alle in 2015/2016 neu gedämmt
- * Modernisierung Elektroleitungen 2011; GIRA Schalter und Dosen im ganzen Haus
- * Austausch aller Heizkörper Fa. Purmo + Heimeier Ventile in 2011
- * hochwertiger Kaminofen Firma Hark im Wohnzimmer
- * Glattputzwände im ganzen Haus (außer Dachgeschoss)
- * Neuanlage Vorgarten-Bereich: Verlegung hochwertiger Steine, Bau eines Mülltonnenunterstandes, Beetanlage
- * Neuanlage hinterer Garten mit Bau eines Gartenhäuschen, Verlegung hochwertigen WPC Bodens auf der Terasse, Errichtung 2.Sitzfläche im hinteren Gartenteil
- * Gasheizung: Niedertemperatur-Heizung Fa. Vissmann (Bj. 1993), keine Austausch gemäß GEG nötig, Steuereinheit, Rücklaufbehälter & Pumpe bereits erneuert, alle Rohre wärmegeämmt
- * neuer Bitumenbelag Garagendach 2014

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich in dem sehr beliebten Stadtteil Cronenberg, Ortsteil Berghausen/Rottsiepen.

In unmittelbarer Umgebung der Immobilie liegt eine Grundschule und mehrere Kitas, Grünanlagen, Spielplatz, Bushaltestellen (5 min) und auch der Wald. Das Schulzentrum Süd und die Gesamtschule Ronsdorf sind über das ÖPNV Netz angeschlossen (Shuttle Bus).

Das Haus befindet sich in einer sehr gepflegten Reihenhaussiedlung, wo viele Familien mit Kindern wohnen. Ideal ist, dass die Kinder hier noch vor der Tür spielen können (Spielstraße & Sackgasse). Das Haus ist daher perfekt für Familien mit Kindern.

Der Ortskern, von den Cronenbergern liebevoll "Dorf" genannt, ist fußläufig erreichbar. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf, Cafés & Restaurants, unser TIC, aber auch kleine, schnuckelige Geschäfte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad Souterrain



Bad Souterrain

Exposé - Galerie



Büro 1.OG



Flur 1.OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer 1.OG



Jugendzimmer 1.OG/I

Exposé - Galerie



Jugendzimmer 1.OG/II



Dachgeschoss/I

Exposé - Galerie



Dachgeschoss/II



Balkon



Terasse

Exposé - Galerie



Blick auf die Rückseite



Blick in den Garten/I

Exposé - Galerie



Blick in den Garten /II



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC/I



Gäste-WC/II



Zimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Zimmer Souterrain



Warmwasserspeicher



Heizung 1

Exposé - Galerie



Heizung 2



Keller

Exposé - Galerie



Keller

