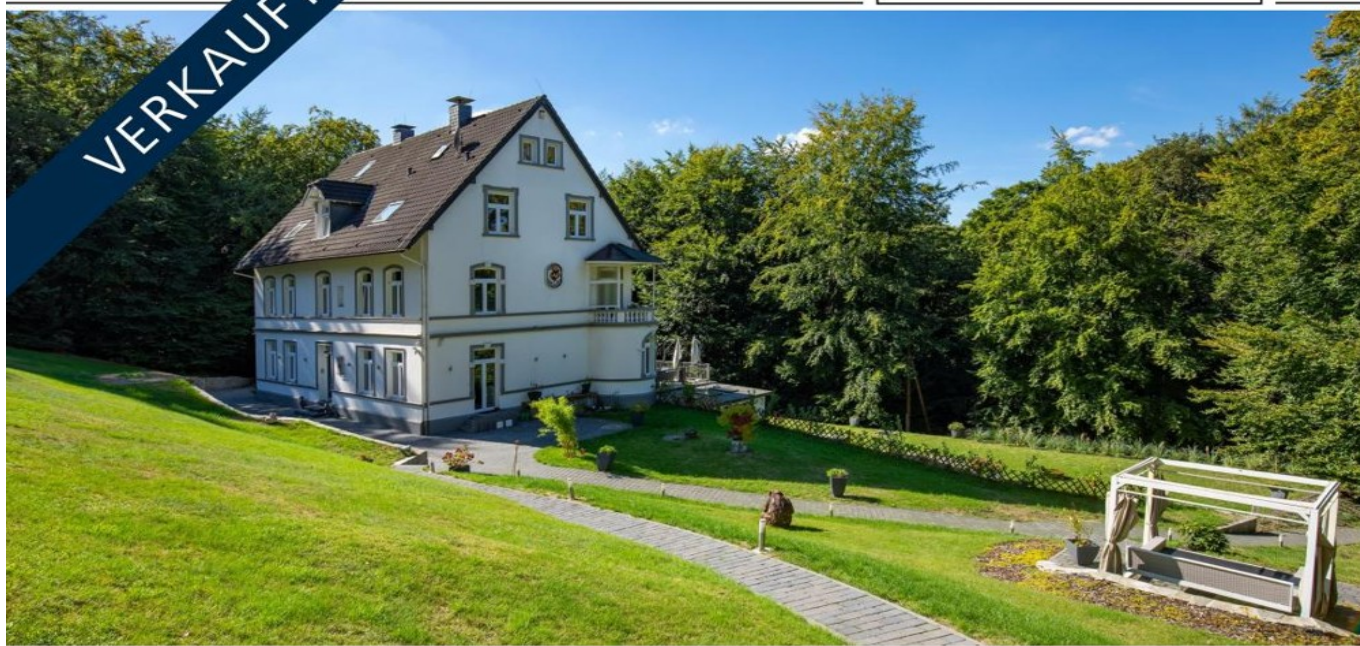


Wuppertal – Cronenberg

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

CODICE OGGETTO: 22063028

VERKAUFT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 632,4 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.560 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22063028
Superficie netta	ca. 632,4 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	14
Camere da letto	6
Bagni	6
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.690.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 108 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	121.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg**

## Una prima impressione

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 ausgestattete Villa, die keine Wünsche offen lässt. Das ca. 5.400 m<sup>2</sup> Grundstück zeichnet sich durch seine besondere Hanglage aus und lässt Freiraum für vielfältige Nutzungen. Die 632,40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg**

## Dettagli dei servizi

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 begehrter 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

Getränkeshrank 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

**CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg**

## Tutto sulla posizione

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 (Burgholtztunnel) 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.

**CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 121.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 22063028 - 42349 Wuppertal – Cronenberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Constantin Pauly

---

Friedrich-Ebert-Straße 38 Wuppertal  
E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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