

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wuppertal Haus im Haus im grünen Cronenberg



Objekt-Nr. OM-306974

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **423.000 €**

42349 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	602,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser Haus im Haus ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines 2-Fam.-Hauses, Teilungserklärung liegt vor. Sondernutzungsrecht besteht für ca. 400 qm Garten, 1,5 Stellplätze und einen Gartenschuppen. Wir haben einen eigenen Eingangsbereich sowie einen eigenen Gartenzugang. Der andere Teil des Hauses ist bewohnt.

Altbau - ca. 1910

Anbau - ca. 1971

Grundrenovierung - 1992

Seitdem laufende Instandhaltungsarbeiten

Das Grundstück ist besonders geeignet für Kinder und Haustiere. Ebenso werden Gartenliebhaber ihre Freude an der Gartengestaltung haben. Es gibt unterschiedliche schattige und auch sonnenbeschienene Verweilbereiche sowie einige insektenfreundliche Blumenbeete, die Möglichkeit vorhandene kleine Gemüsebeete, Beerensträucher und Kräuterbeete zu nutzen.

## Ausstattung

gut renovierter Altbau

der Hauptwohnbereich liegt in der 1. Etage

Terrasse - ca. 35 qm

großer Dachboden

Fußböden - Eiche und Fichte

Brennwertheizung Gas - 2015

Kaminofen - 2009

Photovoltaik (3,6 kWp) - 2020

PKW-Ladestation - 2021

Fassadenrenovierung (Süd + West) - 2024

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Kamin

## Lage

Unser Haus liegt am Rand Wuppertals im Grünen, wenige Minuten vom Naherholungsgebiet "Gelpetal", gleichzeitig verkehrsgünstig zum Zentrum des Stadtteils Cronenberg und der A46 bzw. der A535 (Burgholtztunnel) und A1 (Blombachtalbrücke).

Es liegt in einer sehr ruhigen Wohnstraße ohne Verkehrslärm, eine Bushaltestelle liegt in ca. 200m Entfernung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus von der Westseite



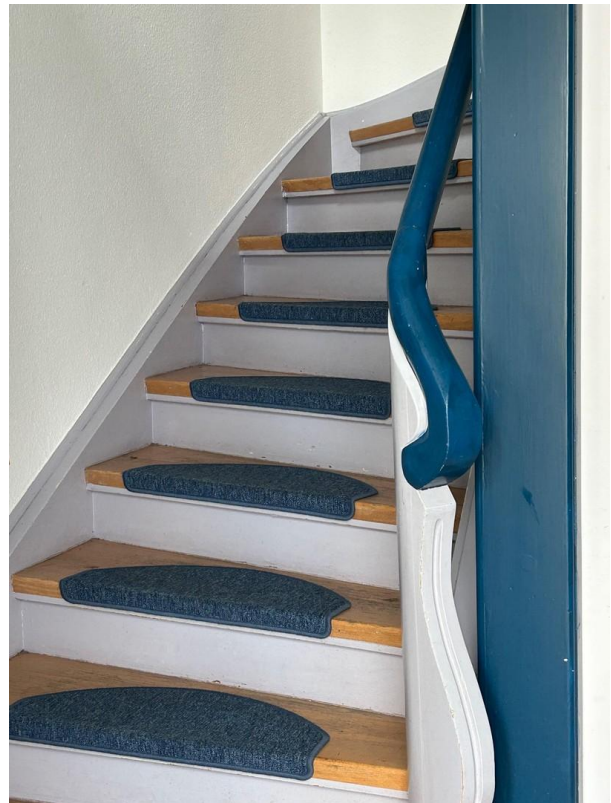
# Exposé - Galerie



Blick in den Hof (Nordseite)



Eingangsbereich



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Toilette



Terrasse



# Exposé - Galerie



Speicher



Schuppen



# Exposé - Galerie



Blick auf Stellplatz, Schuppen



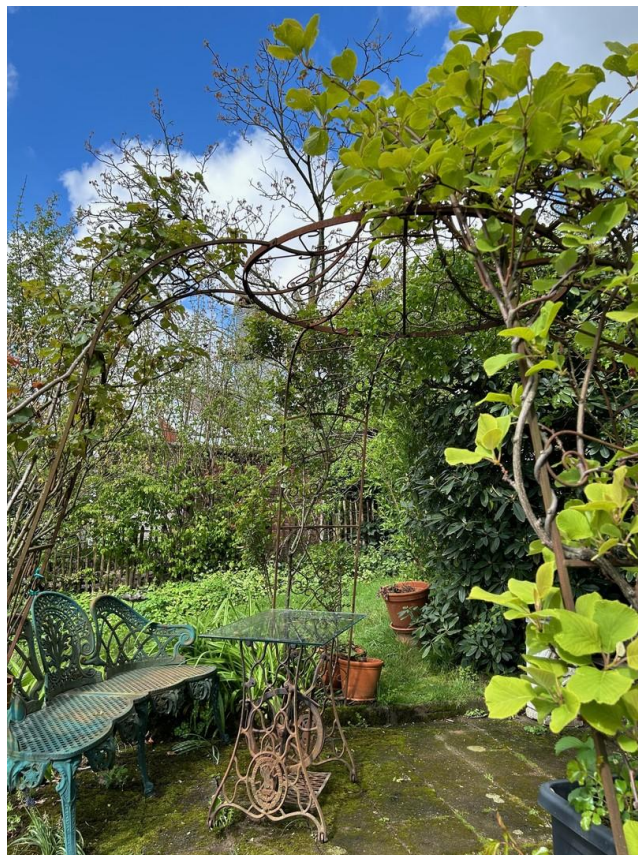
jap. Kirsche



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



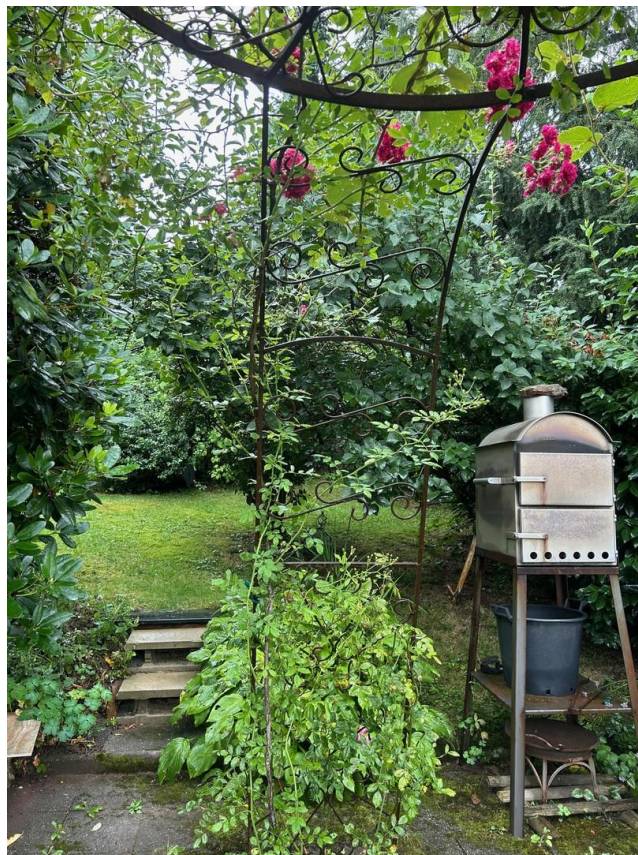
Außenterrasse, Sitzplatz



# Exposé - Galerie



nördl. Garten



Außenterrasse



# Exposé - Galerie



Stellplatz + Schuppen



westl. Garten



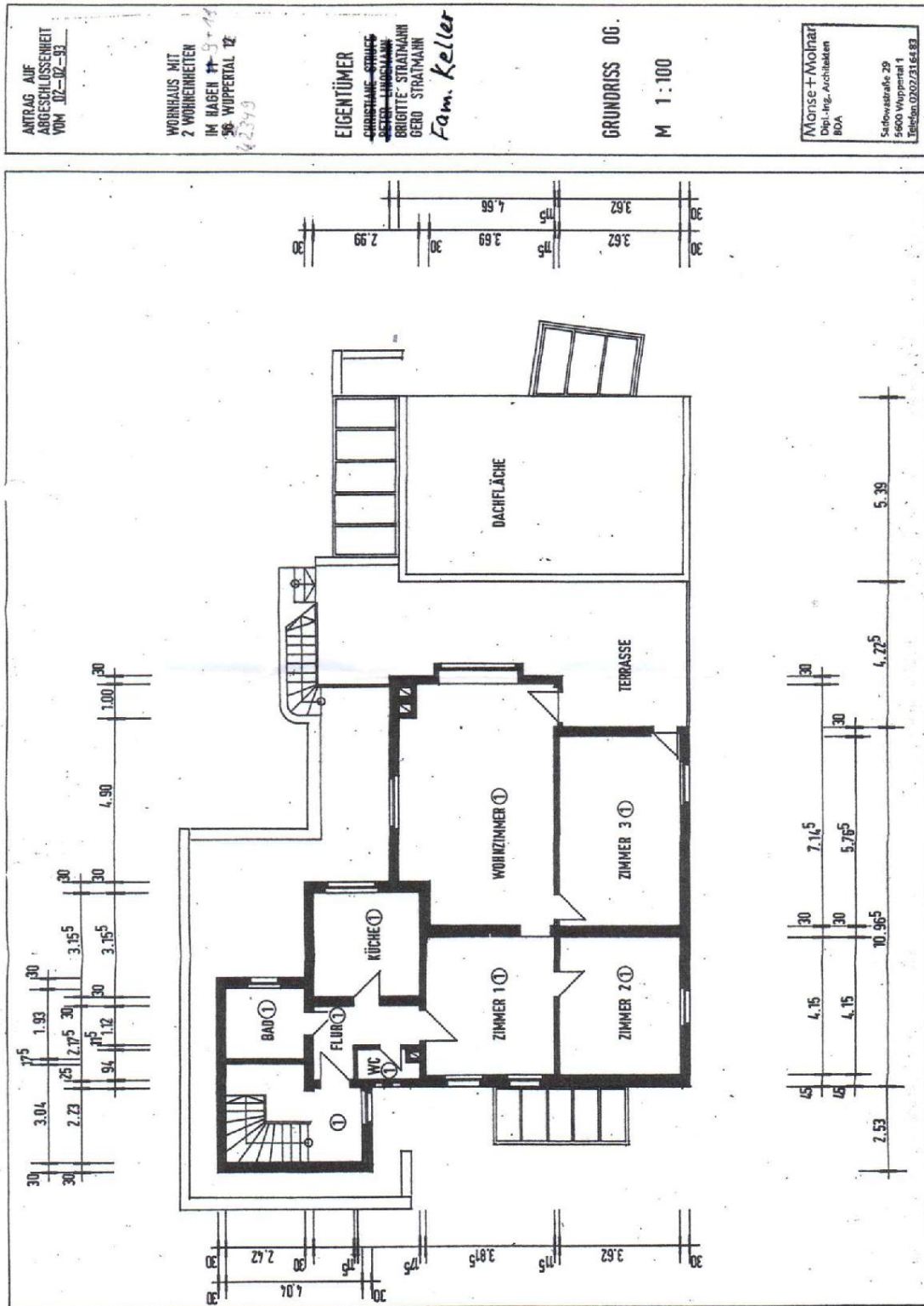
# Exposé - Galerie



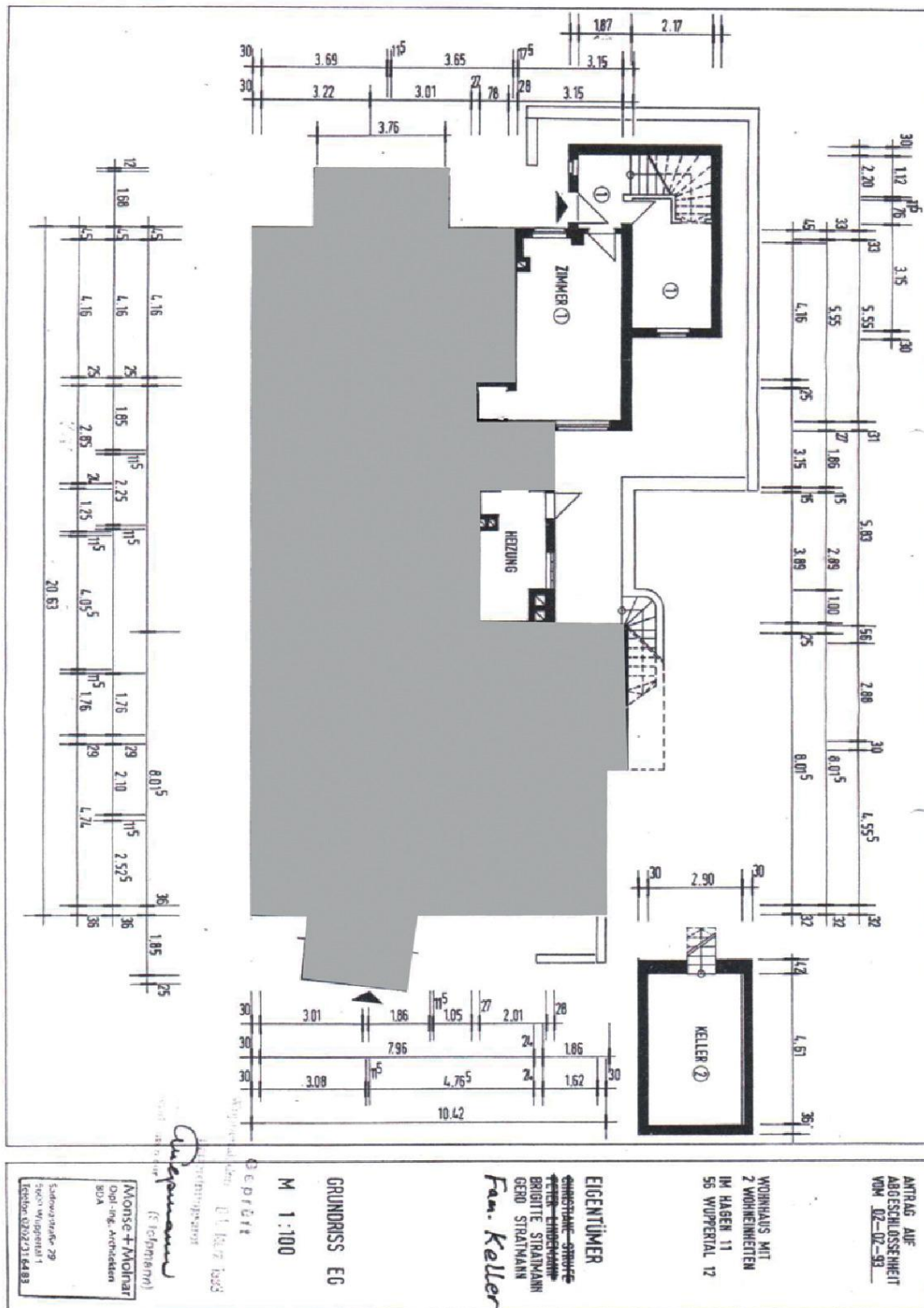
Kräutergarten



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



ANTRAG AUF  
ABGESCHLOSSENEIT  
VOM 02-02-93

WOHNHAUS MIT  
2 WOHNHEIMTEN  
IM HABEN 11  
56 WUPPERTAL 12

EIGENTUMER  
Günther-Strube  
Friedr. Enders  
Bridgite Stralman  
Gerd Stralman  
Fam. Keller

GRUNDRISS EG  
M 1:100

E. P. R. I. T.

Architekturbüro E. P. R. I. T. 1008

Architekturbüro

Architekturbüro

Alonso + Molnar  
Dipl.-Ing. Architekten  
BDA

Sadowstr. 29  
5000 Wuppertal 1  
Telefon: 0202/214488