

# Exposé

## Reihenhaus in Wuppertal

### Energieeffizientes und exklusives Reihenhaus für Ihr Familienglück - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-328685

#### Reihenhaus

Verkauf: **580.000 €**

Cronenberger Str.257  
42119 Wuppertal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus aus dem Jahr 2015 bietet Ihrer Familie auf 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise sorgen für hohen Komfort und langfristige Kostenersparnis – ein echtes Familienparadies!

Das Erdgeschoss bildet mit seinem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Parkettboden das Herzstück des Hauses. Der elegante Designerkamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden im Kreis der Familie ein. Direkt von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die dank integrierter Beleuchtung auch abends zu einem idealen Treffpunkt wird. Der Garten ist von hoher Privatsphäre umgeben und bietet nicht nur Platz für Kinder zum Spielen, sondern auch für gesellige Stunden im Familienkreis oder mit Freunden. Die großzügige Fläche kann individuell genutzt werden und ermöglicht Ihnen, den Garten nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Die moderne Einbauküche ist mit hochmodernen Geräten ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen an zeitgemäßes Kochen. Ob gemeinsame Mahlzeiten oder das Zubereiten von Familienfesten – hier wird das Kochen zum Genuss. Der offene Übergang vom Essbereich zum Wohnzimmer schafft eine harmonische Verbindung.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Eltern und Kinder bieten. Der Ankleideraum sorgt für zusätzlichen Komfort. Das lichtdurchflutete Tageslicht-Badezimmer mit einem stilvollen Whirlpool lädt zu erholsamen Momenten nach einem langen Tag ein. Ein weiteres Highlight im Obergeschoss ist das separate Gäste-WC, das mit seinem zusätzlichen Komfort sowohl der Familie als auch Gästen zugutekommt. Zusätzlich ist es mit einem Pissoir ausgestattet, das für noch mehr Bequemlichkeit sorgt.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Nutzfläche im Eingangsgeschoss

Ein weiterer, bedeutender Vorteil dieses Hauses ist die großzügige Nutzfläche im Eingangsgeschoss, die vielseitig verwendet werden kann. Ob als Homeoffice für die berufliche Tätigkeit, Fitnessraum für sportliche Aktivitäten oder als Hobbyraum – diese zusätzliche Fläche bietet Ihrer Familie den nötigen Raum für individuelle Entfaltung. Diese Flexibilität macht das Haus besonders attraktiv für Familien, die sowohl Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten als auch für private Rückzugsorte benötigen.

Energieeffizienz und Kosten sparen – Ein nachhaltiges Zuhause für Ihre Familie

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine luxuriöse Ausstattung, sondern auch durch seine beeindruckende Energieeffizienz. Die dreifach verglasten Fenster, elektrisch betriebene Rollläden und die gedämmte Fassade bieten ausgezeichneten Wärmeschutz, was zu einer spürbaren Senkung der Energiekosten beiträgt. Die hochmoderne Erdwärmepumpe sorgt für eine angenehme Fußbodenheizung und Warmwasser – und das bei minimalen Betriebskosten.

Zusätzlich sorgt der 4-Liter-Regentank zur Regenwassernutzung für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und hilft, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren. Das effiziente Energiekonzept macht das Haus nicht nur umweltfreundlich, sondern auch besonders kostensparend.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Provisionsfrei – Direkt vom Eigentümer

Ein weiterer Pluspunkt dieses Angebots: Der Kauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Dies bedeutet für Sie eine Ersparnis an Maklergebühren und eine unkomplizierte, transparente Abwicklung des Kaufprozesses. So profitieren Sie nicht nur von einer schnellen

und direkten Kommunikation, sondern sparen auch zusätzliche Kosten, die andernfalls anfallen würden.

#### Zusätzliche Informationen

Die monatlichen Grundabgaben betragen ca. 23 EUR. Die monatlichen Versicherungskosten liegen bei ca. 55 EUR.

## Lage

Lage – Ihr Rückzugsort in der Natur mit hervorragender Anbindung

Das Reihenhaus befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil zwischen Elberfeld und Cronenberg im Südwesten von Wuppertal und profitiert von einer herausragenden Lage. Die ruhige, grüne Umgebung sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und ist ideal für Familien, die die Nähe zur Natur schätzen. Zahlreiche Wälder und Naherholungsgebiete, darunter der Friedrichsberg Park und der Von-der-Heydt Park, bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge und Wanderungen. Für sportliche Aktivitäten steht Ihnen außerdem das nahegelegene Schwimmbad zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum ist ebenso nur wenige Minuten entfernt, und Sie finden Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und Apotheken in direkter Nähe. Die Bergische Universität, Kindergärten, Realschulen und Gymnasien sorgen dafür, dass Sie und Ihre Kinder alles in unmittelbarer Nähe finden, was sie benötigen. Die Elberfelder Innenstadt erreichen Sie in nur 10 Minuten mit dem Auto und genießen dort zahlreiche Geschäfte, Restaurants und kulturelle Angebote. Mit nur wenigen Minuten Fahrzeit erreichen Sie auch die Autobahnen A 46 Richtung Düsseldorf, Köln und A1 Richtung Dortmund.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht (Vorne)

# Exposé - Galerie



Flur (Erdgeschoss)



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur (1.Obergeschoss)



Flur (1.Obergeschoss)



Gäste-WC (1.Obergeschoss)



# Exposé - Galerie



Gäste-WC (1.Obergeschoss)



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Ausblick)



Schlafzimmer (Ankleideraum)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (2.Obergeschoss)



Badezimmer (2.Obergeschoss)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (2.Obergeschoss)

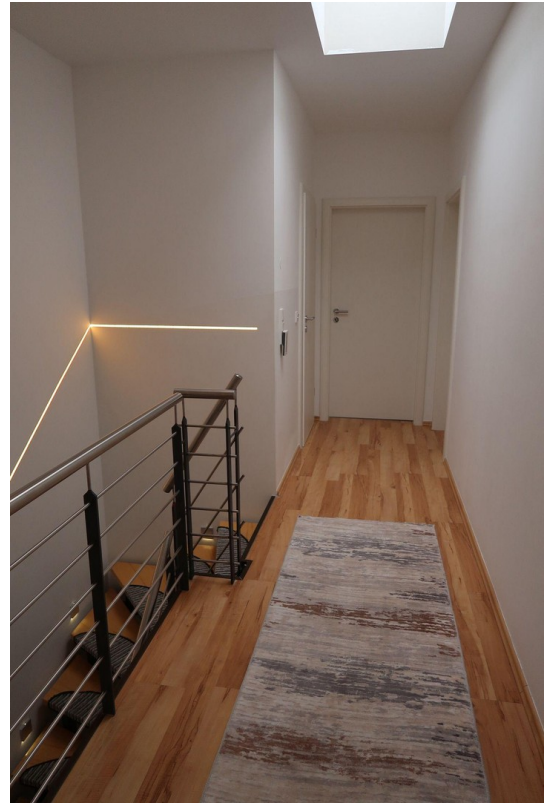


Kinderzimmer (2.Obergeschoss)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (2.Obergeschoss)



Flur (2.Obergeschoss)



Nutzfläche (Erdgeschoss)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (Nutzfläche)



Badezimmer (Nutzfläche)

# Exposé - Galerie



Heizungsraum (Wärmepumpe)



Garten

# Exposé - Galerie



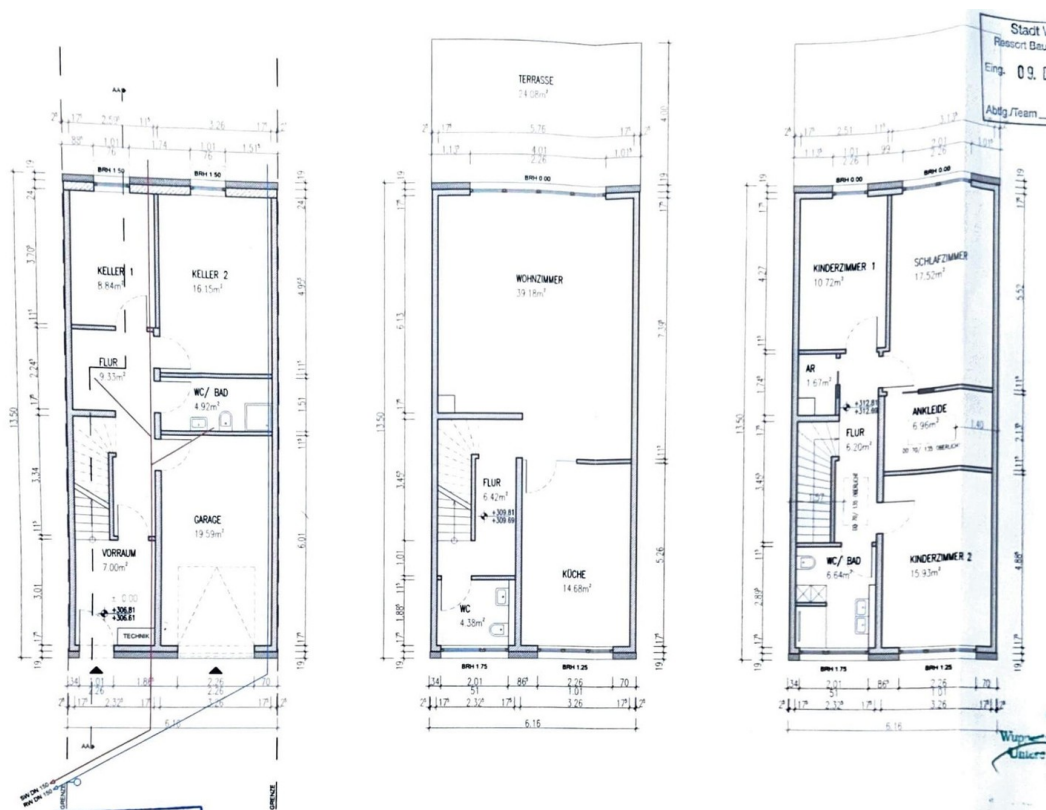
Garten



Terrasse mit Überdachung



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

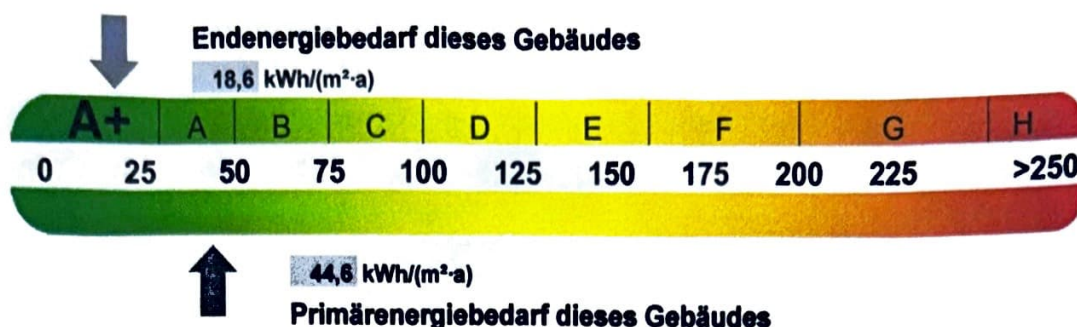
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001654972  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 11 kg/(m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 44,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 56,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>

Ist-Wert 0,35 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	
Wärmepumpe		50 %
		0 %
		0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

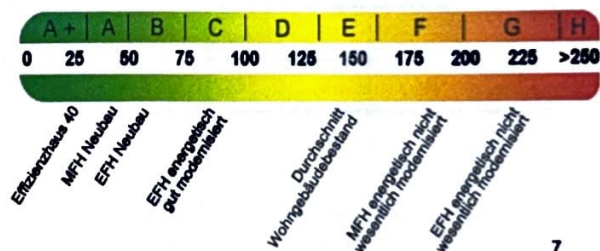
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>: W/(m<sup>2</sup>-K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus