

# *Nachtigallenweg*

MODERN WOHNEN IN  
CRONENBERG



# Nachtigallenweg

NR. 6

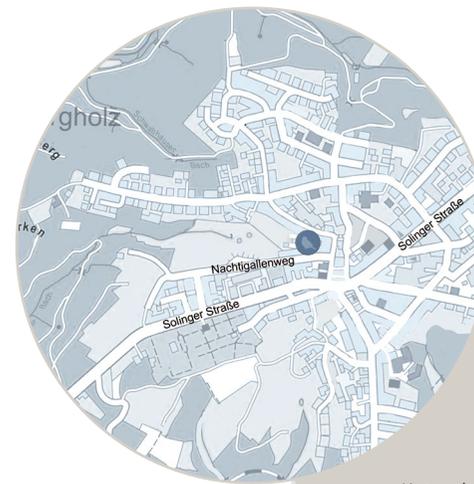
Hier im Nachtigallenweg, einer ruhigen Seitenstraße und nur 2 Gehminuten vom Zentrum Cronenberg entfernt, entstehen in Kürze 8 moderne Eigentumswohnungen, in KfW 55 Standard, mit Sonnenbalkonen und Terrassen. Für jede Wohnung stehen 1–2 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Angenehme Wohnungsgrößen von 74 m<sup>2</sup> bis 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in 2, 3 und 4 Zimmerwohnungen lassen keine Wünsche offen.





# Idyllisch UND DENNOCH ZENTRAL

Cronenberg, auch liebevoll „das Dorf“ genannt, ist der südlichste Stadtteil Wuppertals und hat sich als Schnittpunkt aller drei bergischen Großstädte den althergebrachten Charme der Region erhalten können. So finden Sie im Zentrum von Cronenberg liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser, die CityKirche mit ihrem Zwiebelturm und zahlreichen Restaurants und Geschäften.



NEUBAU  
NACHTIGALLENWEG 6



Eine gute infrastrukturelle Lage mit Geschäften, Schulen und Kindergärten sowie die direkte Anbindung zum Sonnenborner Kreuz zeichnet diesen Standort als einen der begehrtesten Wohngebiete der Region aus.

Einen hohen Freizeitwert bieten Ihnen neben Natur pur zum Beispiel das kleine, erfolgreiche TiC-Theater, die stillgelegte Sambatrasse der Burgholzbahn und diverse Sehenswürdigkeiten, wie das nahe gelegene lebendige Industriedenkmal Manuelskotten, der Müngstener Brückenpark oder das bergische Straßenbahnmuseum.



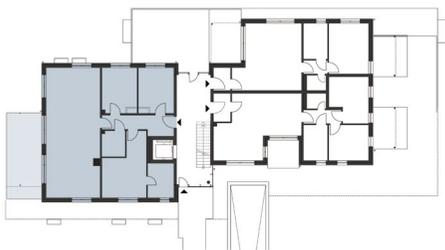




FREUEN SIE SICH AUF IHR NEUES

*Zuhause*

Erleben Sie Wohnen auf hohem Niveau. Besondere Merkmale sind neben der hochwertigen Ausstattung und dem ausgesuchten Komfort, die moderne und offen gestaltete Architektur.

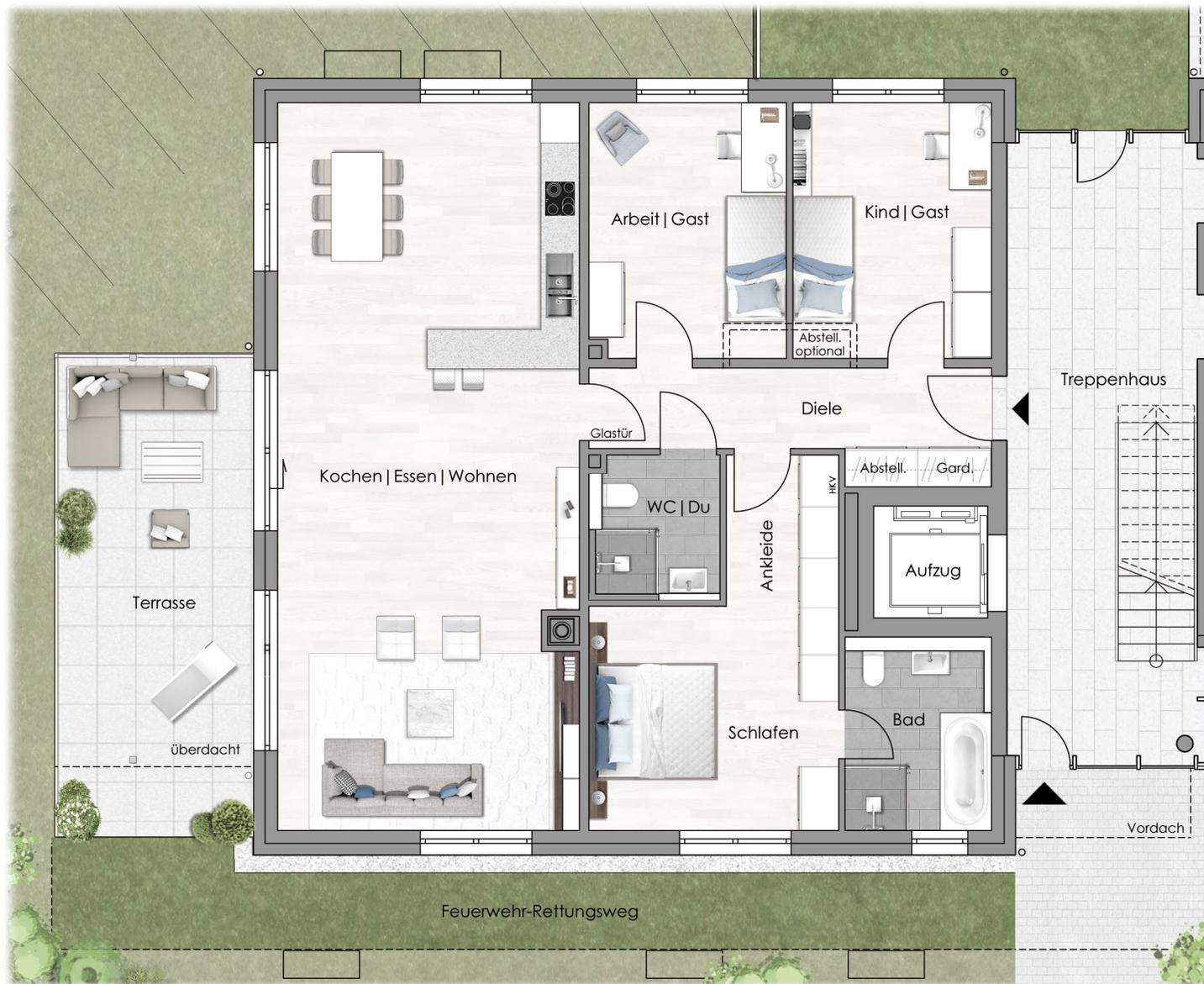


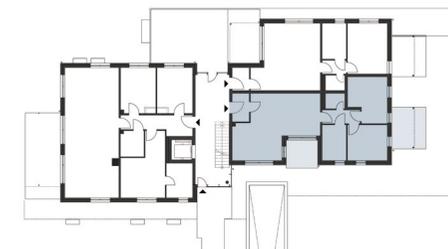
# Wohnung 1

EG  
4 ZIMMER

Kochen   Essen   Wohnen	53,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,83 m <sup>2</sup>
Kind   Gast	12,54 m <sup>2</sup>
Arbeit   Gast	12,37 m <sup>2</sup>
Diele	9,38 m <sup>2</sup>
Bad	6,99 m <sup>2</sup>
WC   Dusche	4,56 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,24 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	11,57 m <sup>2</sup>

**129,28 m<sup>2</sup>**





# Wohnung 2

EG  
3 ZIMMER

Kochen   Essen   Wohnen	34,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,65 m <sup>2</sup>
Arbeit   Gast	11,05 m <sup>2</sup>
Bad	6,69 m <sup>2</sup>
Flur	4,03 m <sup>2</sup>
Diele	3,75 m <sup>2</sup>
WC	2,31 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	3,40 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%)	5,44 m <sup>2</sup>

**83,43 m<sup>2</sup>**

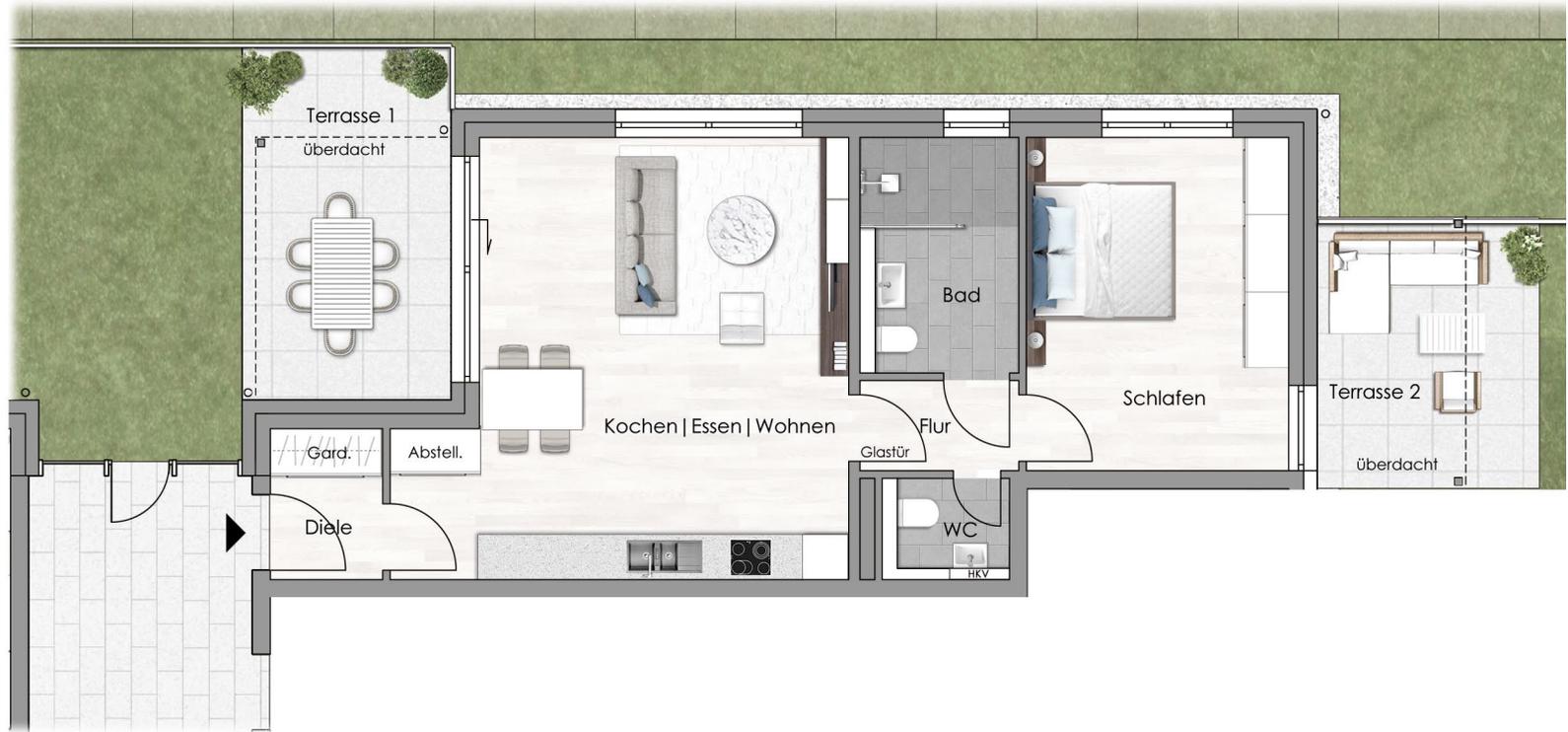


# Wohnung 3

EG  
2 ZIMMER

Kochen   Essen   Wohnen	31,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,69 m <sup>2</sup>
Diele	3,04 m <sup>2</sup>
Flur	2,56 m <sup>2</sup>
WC	2,31 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	6,60 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%)	5,44 m <sup>2</sup>

**73,86 m<sup>2</sup>**



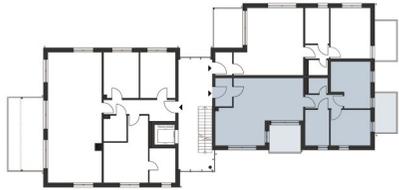


# Wohnung 4

1. OG  
4 ZIMMER

Kochen   Essen   Wohnen	53,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,83 m <sup>2</sup>
Kind   Gast	12,54 m <sup>2</sup>
Arbeit   Gast	12,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,99 m <sup>2</sup>
WC   Dusche	4,47 m <sup>2</sup>
Diele	9,38 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,24 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	9,72 m <sup>2</sup>

**127,34 m<sup>2</sup>**



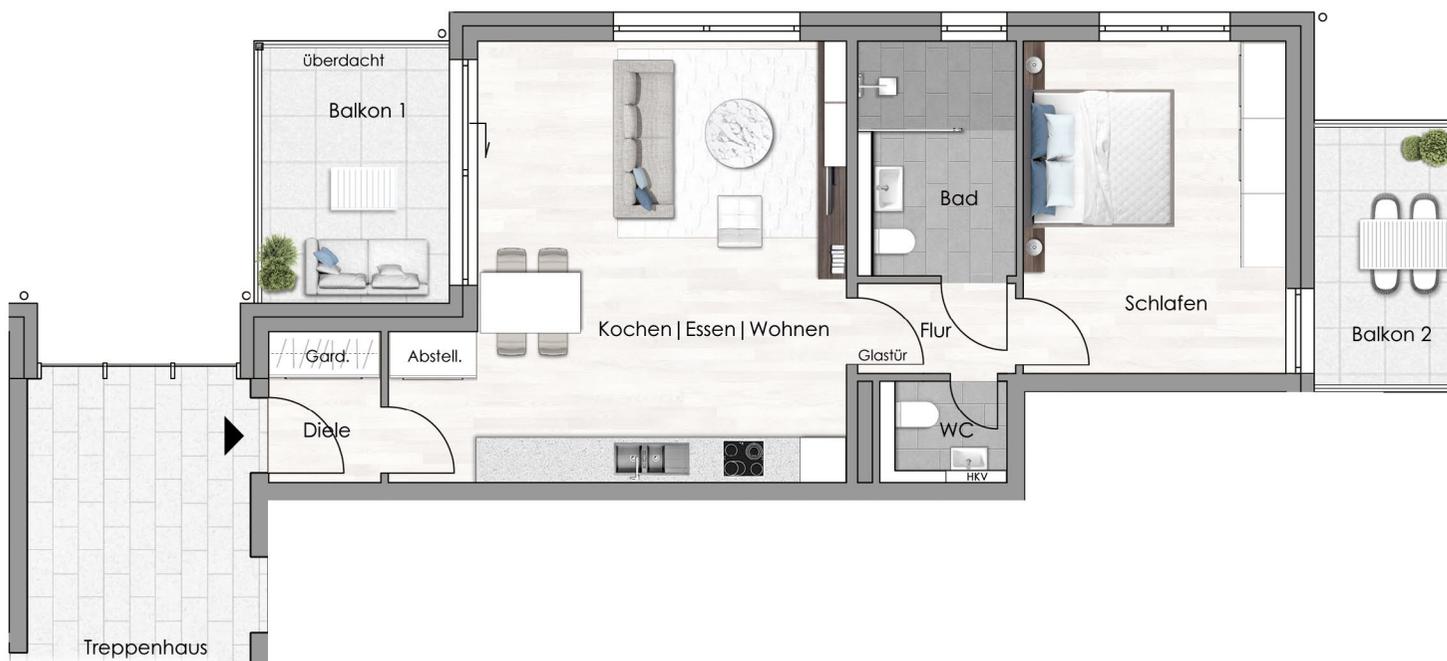
# Wohnung 5

1. OG  
3 ZIMMER

Kochen   Essen   Wohnen	34,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,67 m <sup>2</sup>
Arbeit   Kind	11,05 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Diele	3,75 m <sup>2</sup>
Flur	4,01 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50%)	3,40 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50%)	3,25 m <sup>2</sup>

81,06 m<sup>2</sup>





# Wohnung 6

1. OG  
2 ZIMMER

Kochen   Essen   Wohnen	31,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>
Diele	3,04 m <sup>2</sup>
Flur	2,56 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50%)	4,30 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50%)	3,25 m <sup>2</sup>

————— **69,20 m<sup>2</sup>**



ANKOMMEN UND  
*Wohlfühlen*





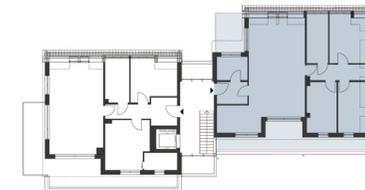
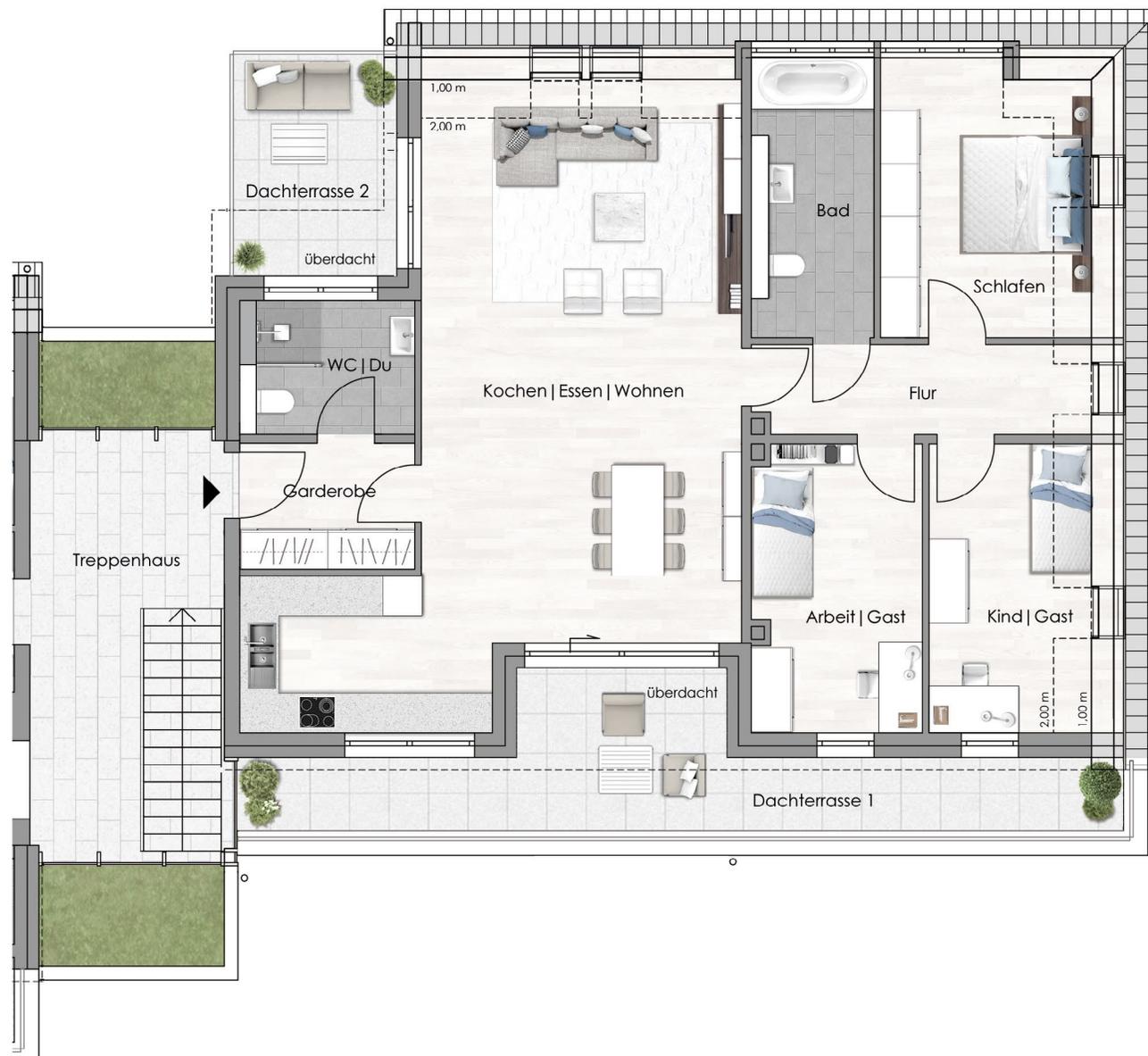
# Wohnung 7

PENTHOUSE  
3 ZIMMER

Kochen   Essen   Wohnen	36,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,09 m <sup>2</sup>
Arbeit   Kind	13,23 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,40 m <sup>2</sup>
Diele	10,77 m <sup>2</sup>
Bad 2	8,13 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	15,67 m <sup>2</sup>

**105,14 m<sup>2</sup>**





# Wohnung 8

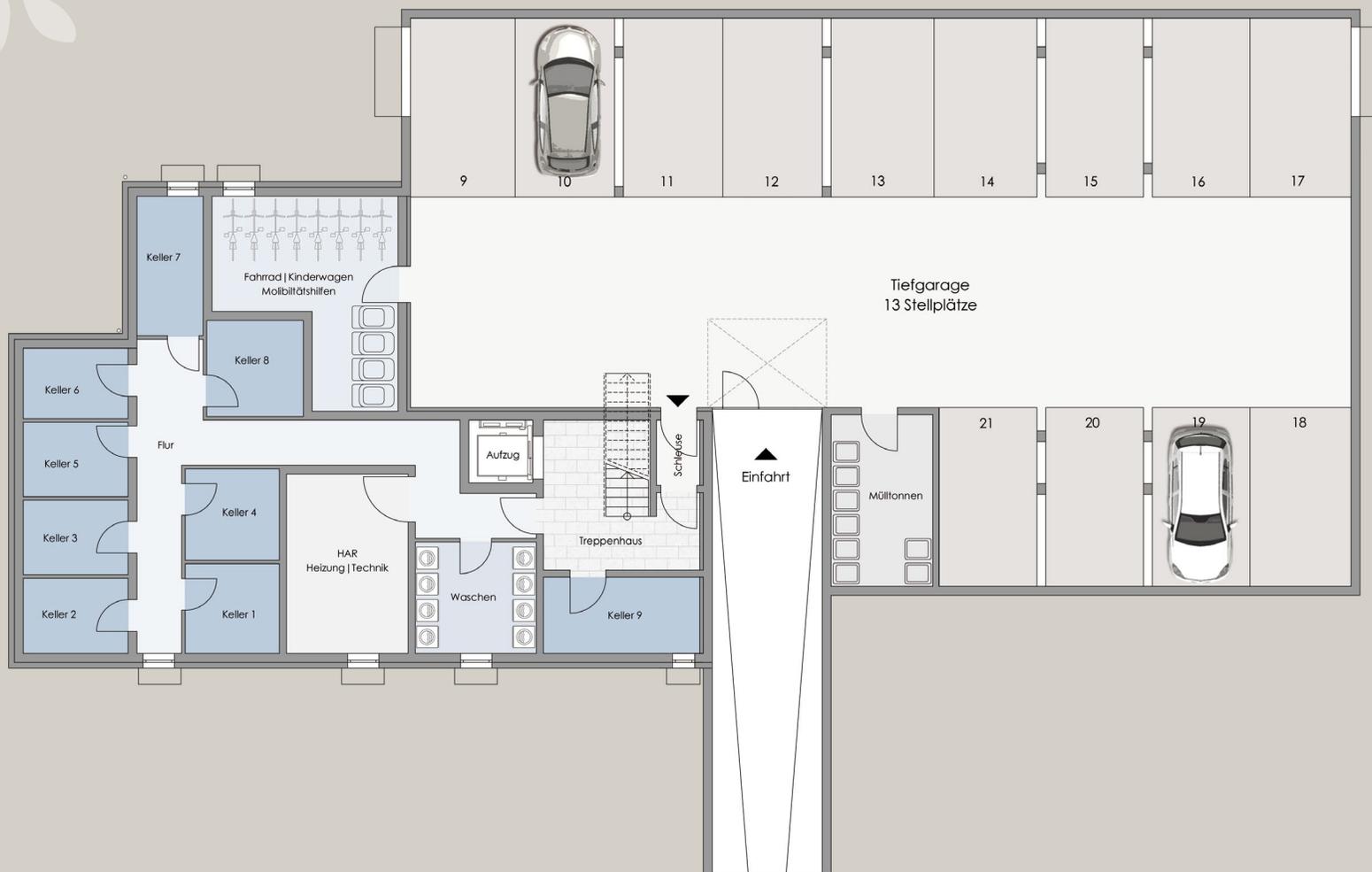
## PENTHOUSE

### 4 ZIMMER

Kochen   Essen   Wohnen	50,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,31 m <sup>2</sup>
Kind   Gast	10,11 m <sup>2</sup>
Arbeit   Gast	11,52 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,22 m <sup>2</sup>
Bad	8,13 m <sup>2</sup>
WC   Dusche	5,53 m <sup>2</sup>
Flur	6,81 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 (50%)	9,95 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 (50%)	4,30 m <sup>2</sup>

**123,87 m<sup>2</sup>**

# Keller & Tiefgarage





© Duravit AG



© Duravit AG



**Parkett Dietrich**  
VERLEGEHANDWERK SEIT 1918

Diesen Ausstellungsraum finden Sie in unserem Parketthaus Köln  
Einzelstab Eiche | www.parkett-dietrich.de | info@parkett-dietrich.de



© hansgrohe



© Duravit AG

## Highlights FÜR MEHR WOHNKOMFORT

- KfW 55 Standard
- Moderne Architektur
- Stufenlose Zugänge
- Personenaufzug vom Keller bis zur Wohnebene
- Effizientes Heizen: Gas-Hybrid-Wärmepumpe\*
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage inkl. Video-Monitor
- Hochwertige Parkettböden der Wuppertaler Firma Parkett Dietrich verlegt in Diele, Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Küche, Bad und WC
- 3-fach verglaste Fenster mit Fensterfalzlüfter
- Elektrische Rollläden
- Balkone mit modernem Edelstahlgeländer und Glasausschnitt
- Eine Hebe-/Schiebetür in jeder Wohnung
- Bodengleiche Regendusche mit Edelstahlbodenablauf
- Schlüsselfertige Ausstattung

\* Kombination aus regenerativer Luft-Wasser-Wärmepumpe und energiesparender Gas-Brennwerttechnik.

# Baubeschreibung

## IM DETAIL



NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT 8 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
EINSCHLIESSLICH TIEFGARAGE  
NACHTIGALLENWEG 6, 42349 WUPPERTAL

### ALLGEMEINES

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten. Diese werden in massiver Bauart nach statischen Erfordernissen und gültiger EnEV (KfW 55) umgesetzt.

### ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Häuser werden an das örtliche Kanal- und Versorgungssystem der Stadt Wuppertal angeschlossen.

### ERDARBEITEN

Abtragen und Entsorgen des überschüssigen Oberbodens im Bereich des Baukörpers. Aushub und Verfüllung der Baugrube, Fundamente und Rohrgräben.

### GRÜNDUNG

Auf Sauberkeitsschicht gegründete Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton, gemäß Statik.

### ROHBAU

Massive und konventionelle Bauweise. Fundamente, Bodenplatte und die Kellerwände aus wasserundurchlässigem Beton. Dämmung unter Bodenplatte und an KG Wänden nach EnEV. Tragende Wände nach Statik aus Kalksandstein, Bims, Proton oder gleichwertig. Nicht tragende Wände aus KS, Gipsdielen oder Trockenbau. Geschossdecken aus Stahlbeton bzw. Filigrandecken.

### DACHKONSTRUKTION

Dachkonstruktion als Satteldach einhufig nach Statik erstellt. Dacheindeckung aus TEGALIT, Fa. Braas für Aufnahme einer evtl. PH-Anlage

### TREPPENHAUS

Stahlbetontreppe mit Granit-Oberbelag. Granit nach Wahl des Architekten.

### FASSADE

WDVS, Ober Putz 2 bis 3 cm stark, Egalisierungsanstrich, z. T. farbig abgesetzt. Sockelbereich aus Riemchen nach Auflage des Bauamtes und nach Wahl des Architekten.

### AUSSENANLAGE

Bewegungsflächen werden mit Pflaster angelegt. Die sonstigen Flächen aus Rollrasen.

### KELLER

Jede Wohnung erhält einen, abgetrennten und absperbaren Kellerraum im Keller. Waschmaschinen und Trockner Für jede Wohnung ist jeweils ein Anschluss im Wasch-Trockenraum im UG vorgesehen.

### STELLPLÄTZE

Es werden 13 Stellplätze im UG errichtet.

### Mülltonnenplatz

Für die gesamte Einheit ist ein zentraler Standort für die Mülltonnen im UG errichtet.

### SCHLOSSER

Balkon- und Treppenhausgeländer aus Edelstahlhandlauf mit VSG Glasfüllung.

### FENSTER & FENSTERTÜREN

Kunststofffenster & -Türen mit 3-fach-Verglasung, außen anthrazit, innen weiß, 6-Kammersystem, Fabr. Gealan, oder gleichwertig mit elektrischen Rollläden. Hebeschiebetüren wie im Plan dargestellt.

## EINGANGSTÜRANLAGE

Aus Alu-Rahmenkonstruktion. Oberfläche farbig pulverbeschichtet mit automatischem Türöffner. Oben Türschließer, Bodendichtung, Edelstahlbeschlag. Es wird eine integrierte Klingel- und Gegensprechanlage mit Video sowie Briefkastenanlage, eingebaut.

## INNENTÜREN

Röhrenspantüren in Futter und Bekleidung, D = 40 mm Fabr. Jeldwen Lombardo 2810-3 Die Drückergarnitur aus Edelstahl Fabr. FSB, OGRÖ o. ä. mit Rundrosetten.

## FH TÜREN

Nach Brandschutzkonzept.

## HEIZUNGSANLAGE

Hybridanlage Fabrikat Weishaupt oder ähnlich mit zentraler Warmwasserversorgung. Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnungen, ohne Kellerräume.

## SANITÄRINSTALLATION

### Sanitärausstattung

Alle Sanitärobjekte sind Markenfabrikate der Fa. Duravit, Farbe weiß, wie nachstehend einzeln beschrieben.

### WC Anlagen

Wand WC, Dura Style 540 mm rimless, Dura fix, weiss WC-Sitz, Dura Style,

Scharniere Edelstahl, weiß, Betätigungsplatte Sigma20.

### Waschbecken

Wandhängendes Waschbecken für Einlocharmatur, Waschbecken Fabrikat Duravit Dura Style 500 mm Breite Armatur Fabrikat Duravit C.1, verchromte Ablaufgarnitur.

### Haupt Bad – Waschbecken

Wandhängendes Waschbecken für Einlocharmatur. Fabrikat Duravit DuraStyle 650 mm Breite Armatur Fabrikat Duravit C.1, verchromte Ablaufgarnitur.

### Haupt Bad – Badewanne (180 x 80)

Stahl-Emaille-Wanne mit Einhand-Unterputz-Armatur Badewanne Fabrikat Kaldewei classic duo.

### Dusche (90 x 90)

Ebenerdig mit Edelstahl Bodeneinlauf und Regendusche.

### Zapfstellen Terrassen/Balkone

Die Wohnungen im EG und DG erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

## ELEKTROINSTALLATION

Hauptanschluss und Messeinrichtung im Hausanschlussraum im Untergeschoss.

## Ausstattungen

### Keller

Für jeden Raum

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose

### Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Anschluss für TV, Radio
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen

### Diele

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Gegensprechanlage mit Türöffner
- 2 Einfachsteckdosen

### Küche

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Deckenauslass
- 4 Einfachsteckdosen für Einbaugeräte
- 3 Doppelsteckdosen für Arbeitsgeräte

### Kinderzimmer / Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Anschluss für TV, Radio
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen

## Wohnzimmer

- 2 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Anschluss für TV, Radio
- 1 Anschluss für Telefon
- 4 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen

## Bad

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen

## Gäste-WC

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung inkl. Kontrollleuchte
- 1 Einfachsteckdosen

## Treppenhaus

- Pro Geschoss je zwei Leuchte mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder

## Terrassen und Balkone

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung mit Kontrollleuchte aus dem WZ
- 1 Einfachsteckdose (spritzwassergeschützt) mit Ausschaltung.

**AUFZUGSANLAGE**

Die Wohnungen sind barrierearm über einen Personenaufzug mit jeweiligen Haltestellen vom UG bis DG und der Eingangsebene zu erreichen. Fabrikat OTIS oder gleichwertig.

**FLIESEN & NATURSTEIN & PARKETT**Wandfliese

Teilflächen nach Architektenplan von 1,60 m bis wahlweise deckenhoch möglich. (Materialpreis brutto von 35,00 €/m<sup>2</sup>)  
Formate 30 x 30 bis 30 x 60 cm.

Bodenfliesen

Diele und Bäder sowie WCs werden gefliest. Keramikfliesen mit Abriebgruppe I für Duschen, Bäder und für die WCs.  
Formate 30 x 30 bis 30 x 60 cm (Materialpreis brutto von 35,00 €/m<sup>2</sup>).

Naturstein

Treppenstufen, Podeste und Sockelleisten vom UG bis zum Dachgeschoss aus Granitplatten. Material: Granit Pearl Flower o. ä. Format 30 x 30 bis 30 x 60 cm.  
Innenfensterbänke aus Naturstein Granit Nero Impala poliert oder gleichwertig.  
Die begehbaren Flächen der Terrassen und Balkone erhalten einen Feinsteinzug oder gleichwertig gem. Farbgestaltungskonzept des Architekten.

Parkett

Parkettboden Eiche Einzelstab versiegelt der Wuppertaler Firma Parkett Dietrich. Mehrsichtiger Aufbau, für die Verlegung auf Fußbodenheizung geeignet, fachgerecht lösemittelfrei verlegt und verklebt. Mit umlaufender Fußleiste inkl. aller Nebenarbeiten. Verrechnungspreis brutto 65,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

**MALERARBEITEN**

Wände und Decken der Wohnräume erhalten Dispersionsanstrich in Q2, weiß auf Glattputz.  
Anstrich der Kellerwände und Decken als Dispersionsanstrich. Kellerböden erhalten eine Kunststoffbeschichtung.

**BAUREINIGUNG**

Im Leistungsumfang ist eine Baugrundreinigung enthalten.

**SONDERWÜNSCHE**

Die Durchführbarkeit von individuellen Sonderwünschen ist vom Stand des Baufortschritts abhängig. Sonderwünsche werden schriftlich vereinbart. Diese Vereinbarung ist Grundlage für die Abrechnung der Sonderwünsche.

**SONSTIGES**

Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Darstellung und sind im Preis nicht enthalten. Die Baubeschreibung ist nur ein Auszug. Maßgebend ist die Baubeschreibung, die dem Kaufvertrag zu Grunde liegt.

**HAFTUNGSVORBEHALT**

Alle Angaben und Berechnungen in diesem Prospekt, einschließlich der dazugehörigen Preisliste, wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden. Änderungen sind zwar nicht vorgesehen, können aber u. a. auf Grund behördlicher Auflagen oder technisch bedingter Forderungen eintreten und ggf. auch Nettowohnflächen betreffen. Solche Änderungen sind von den Vertragspartnern im Rahmen der abgeschlossenen Verträge zu vertreten. Eine Haftung für den Vertriebsbeauftragten ist ausgeschlossen. Da sich im Zuge der Umsetzung und Realisierung des Bauprojektes noch etwaige Änderungen ergeben können, ist für die verbindliche Definition des Kaufgegenstandes ausschließlich der notarielle Kaufvertrag nebst Anlagen (Baubeschreibung etc.) maßgeblich. Die Abbildungen der Wohnungen und der Wohnanlage sind insgesamt als künstlerische Illustration

zu verstehen. Die in den Plänen und im Exposé dargestellten Möblierungen, Accessoires, Küchen und die Terrassen- und Balkongestaltung stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Die aufgeführten Fabrikate und Typenbezeichnungen sind geplant. Bei z. B. Lieferschwierigkeiten in einzelnen Produkten erfolgt ein gleichwertiger Ersatz.





**Zuhause  
ist einfach.**

**Sparkasse.  
Gut für Wuppertal.**



**Ihre Ansprechpartnerinnen zum Bauvorhaben:**

Frau Petra Urbanek  
Telefon: 0202 488-3338

Frau Heike Braun  
Telefon: 0202 488-3479

Islandufer 15  
42103 Wuppertal  
[www.sparkasse-wuppertal.de](http://www.sparkasse-wuppertal.de)

 **Stadtsparkasse Wuppertal**  
Immobilienvermittlung

**Bau** Bauförderungsgesellschaft mbH  
Invest

