

# Wohnen & Leben am Grünewald



Hohe Wohnqualität  
in ruhiger, sehr zentraler Lage  
auf der Henckelsstraße  
in Solingen

## Lagebeschreibung

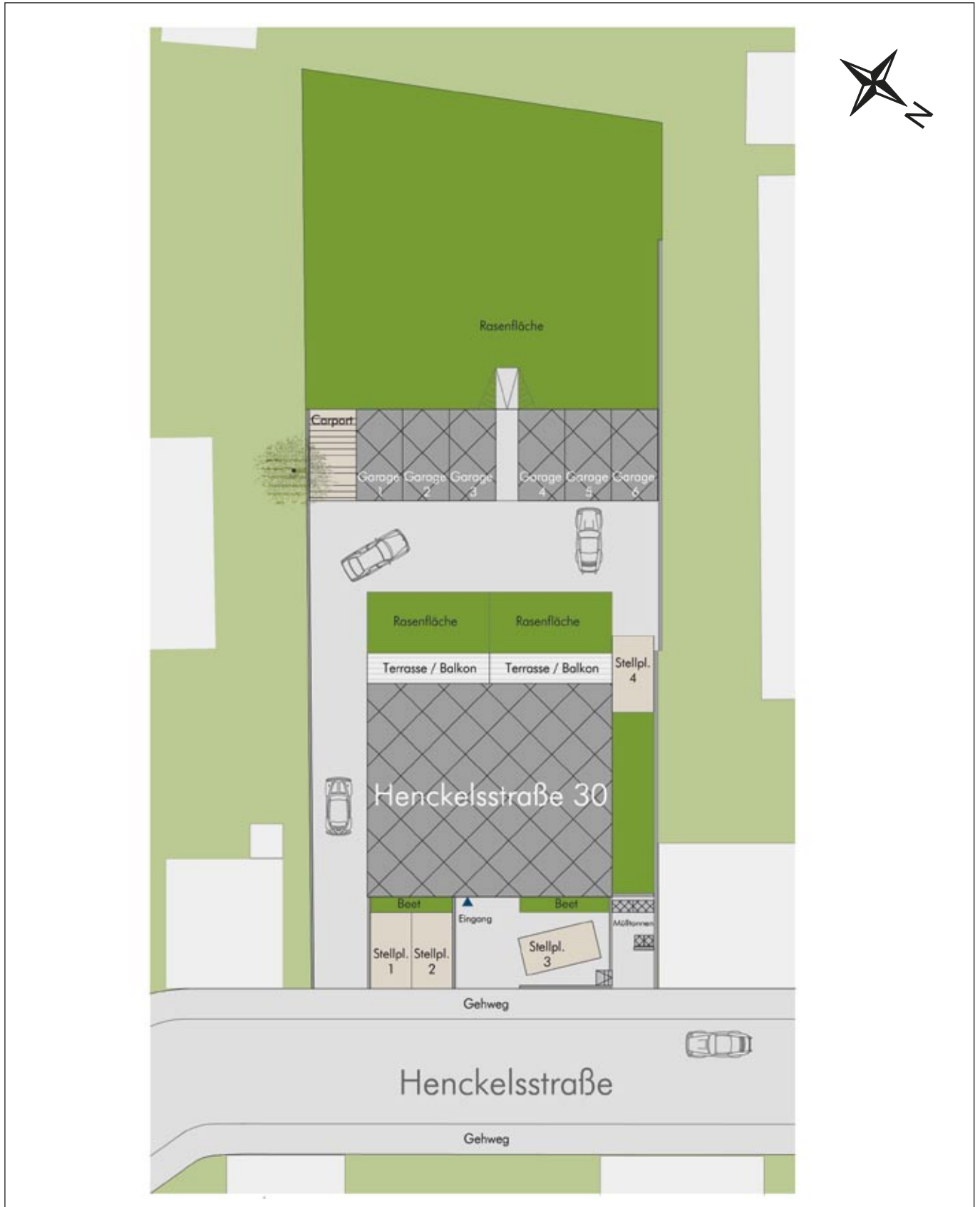
Das Objekt befindet sich zentrumsnah in einer grünen und ruhigen Seitenstraße in der Solinger Südstadt. Das 1.359 qm große Grundstück und das Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten liegen in Süd-West-Lage und bieten den ganzen Tag über lichte und sonnige Räume. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Lebensmittelgeschäfte, ein Haushaltwarengeschäft, Apotheken, Arztpraxen, Restaurants und städtische Einrichtungen (Grundschule, Bürgerbüro) sind bequem zu Fuß zu erreichen. Durch den nahegelegenen S-Bahn-Haltestpunkt „Solingen Grünewald“ und durch mehrere Bushaltestellen bleiben Sie auch ohne Auto sehr flexibel. Die 3 Metropolen Düsseldorf, Köln und Wuppertal sind in jeweils ca. 30-40 Minuten erreichbar. Im nahegelegenen Südpark finden Sie Grünflächen, Kunst und Kultur, aber auch Sportmöglichkeiten (Eishalle) und für Radfahrer eine direkte Anbindung an die Korkenziehertrasse. Lage und Ausstattung des Objekts werden dem Anspruch an hohe Wohnqualität gerecht und schaffen eine Lebensqualität, die bis ins hohe Alter zum Wohlfühlen einlädt.



© Land NRW (2018)



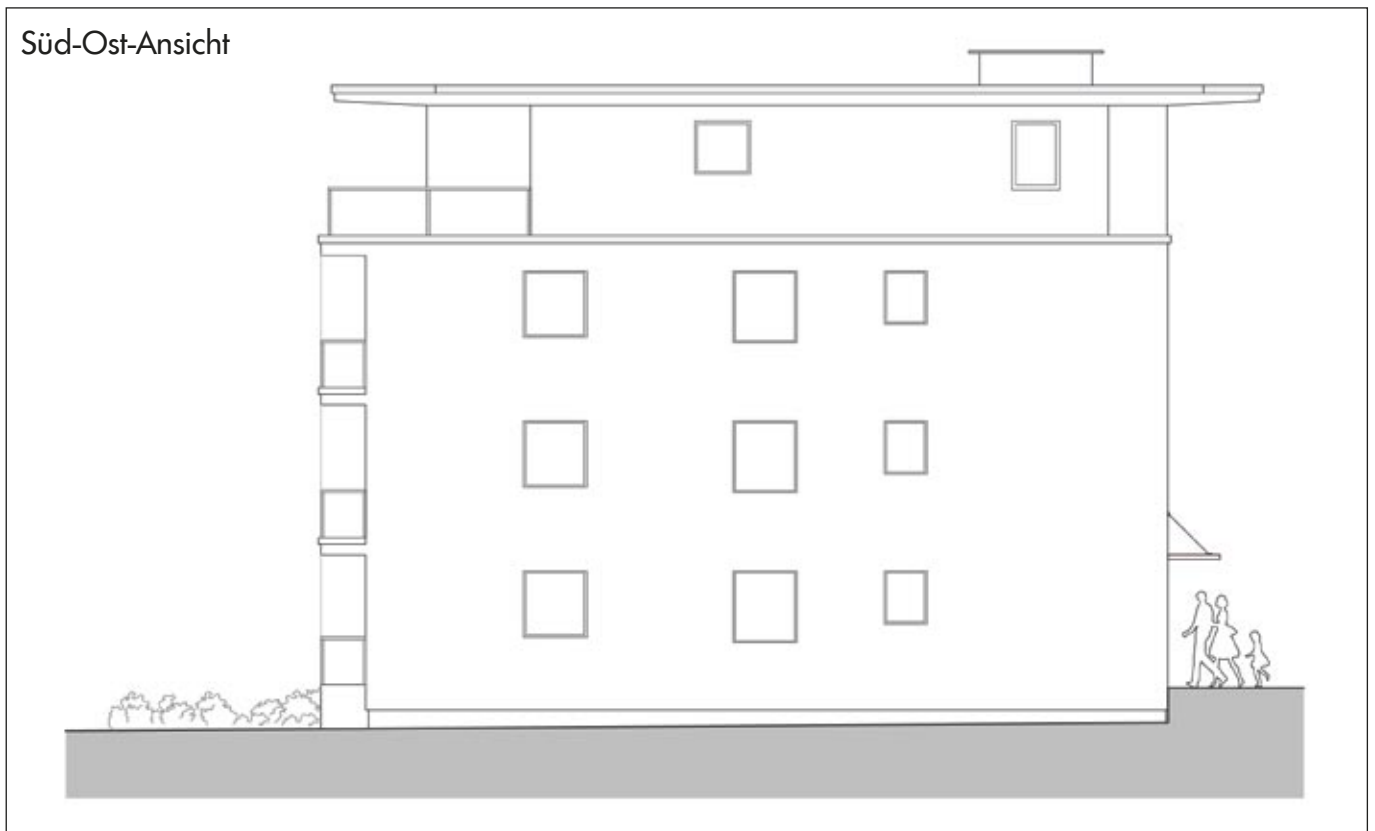
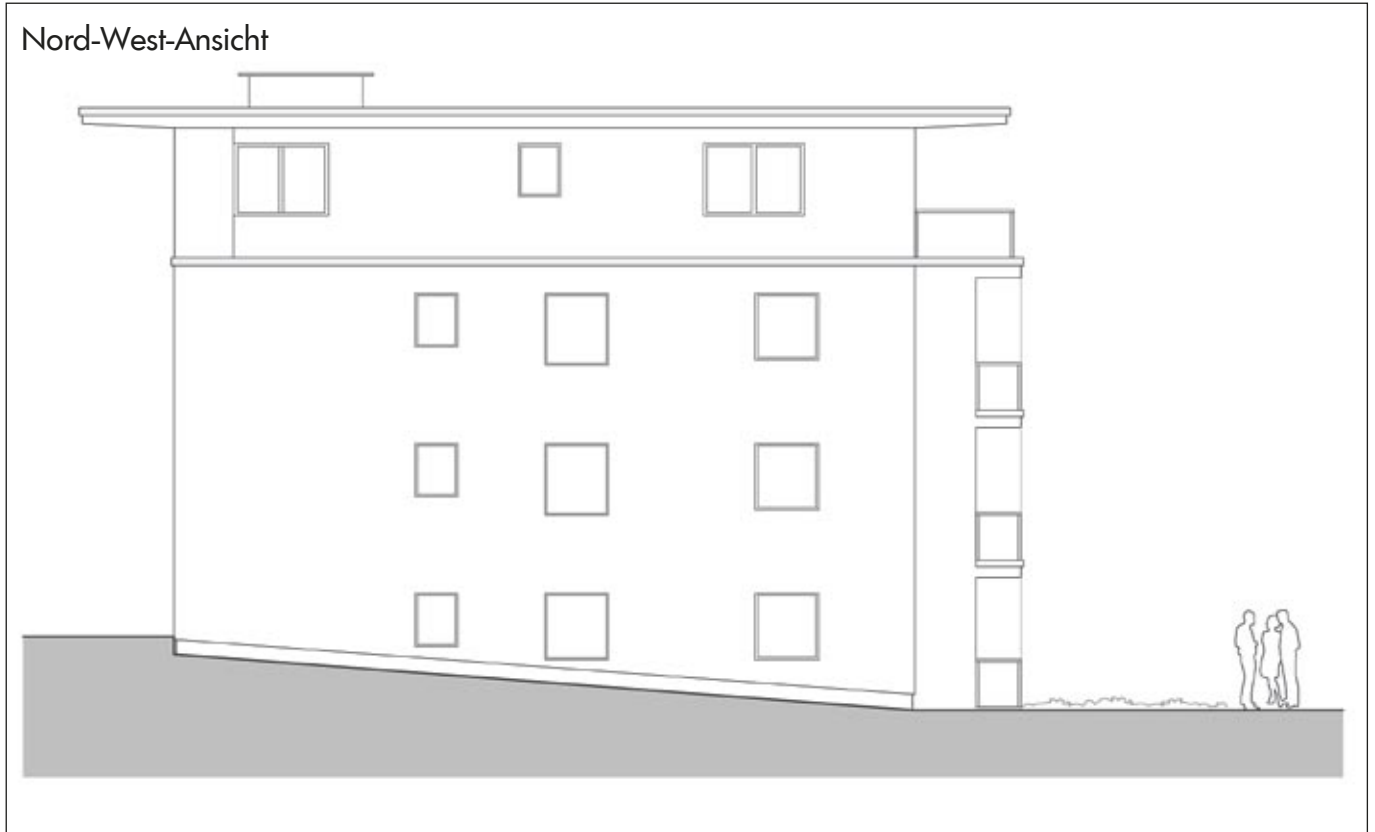
## Grundstück und Außenanlagen



## Gebäudeansichten



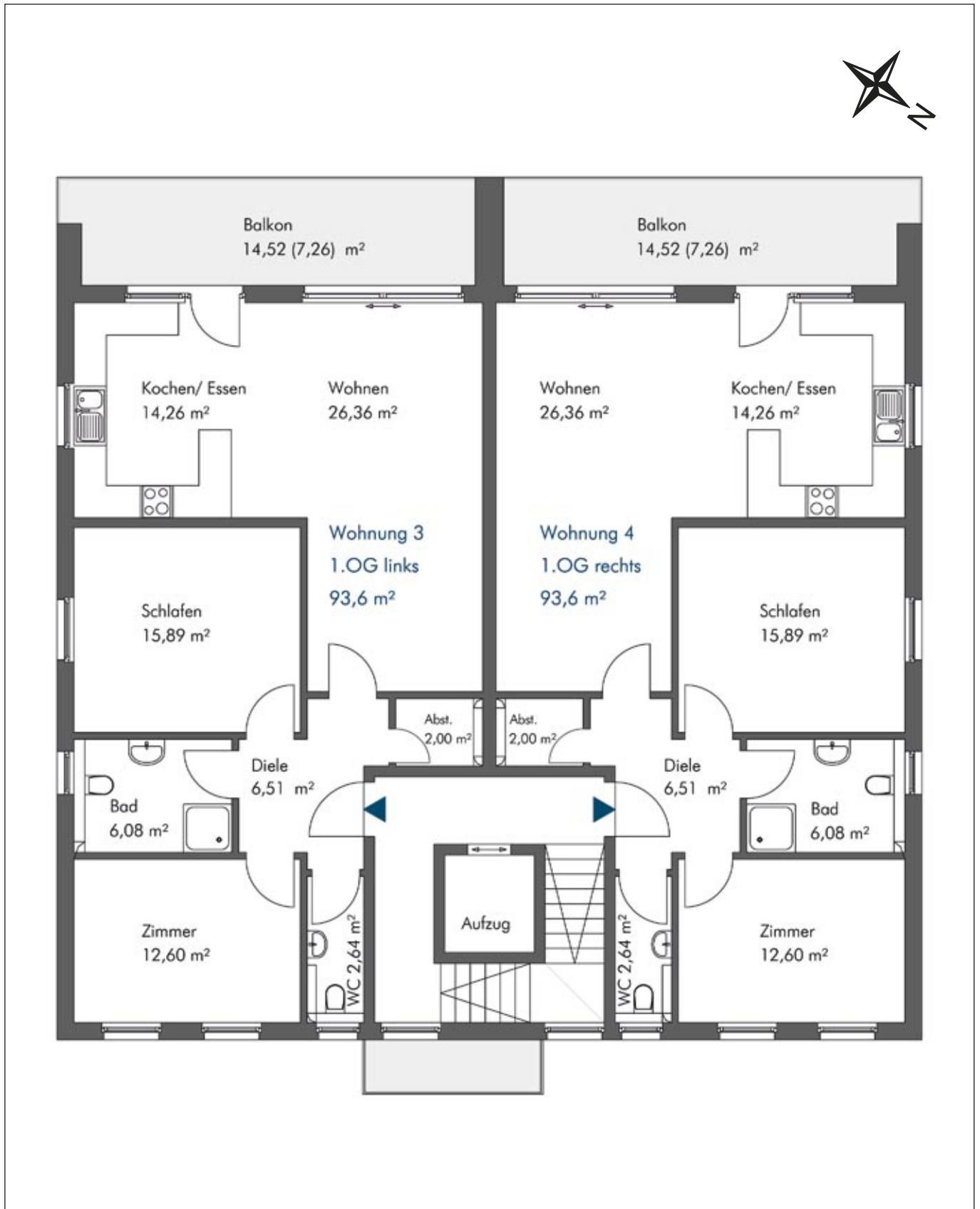
## Gebäudeansichten



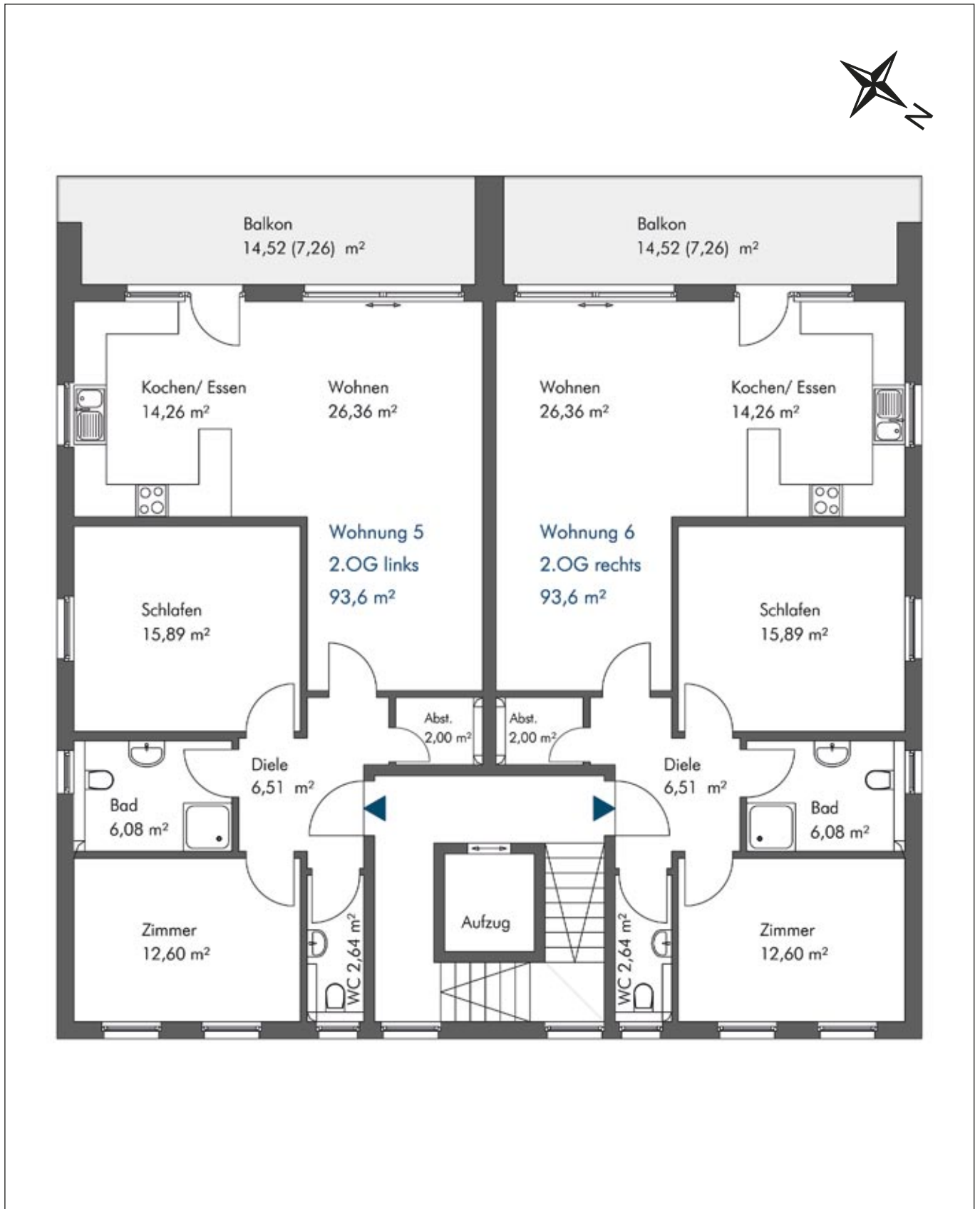
## Wohnungsübersicht Erdgeschoss



## Wohnungsübersicht 1. Obergeschoss

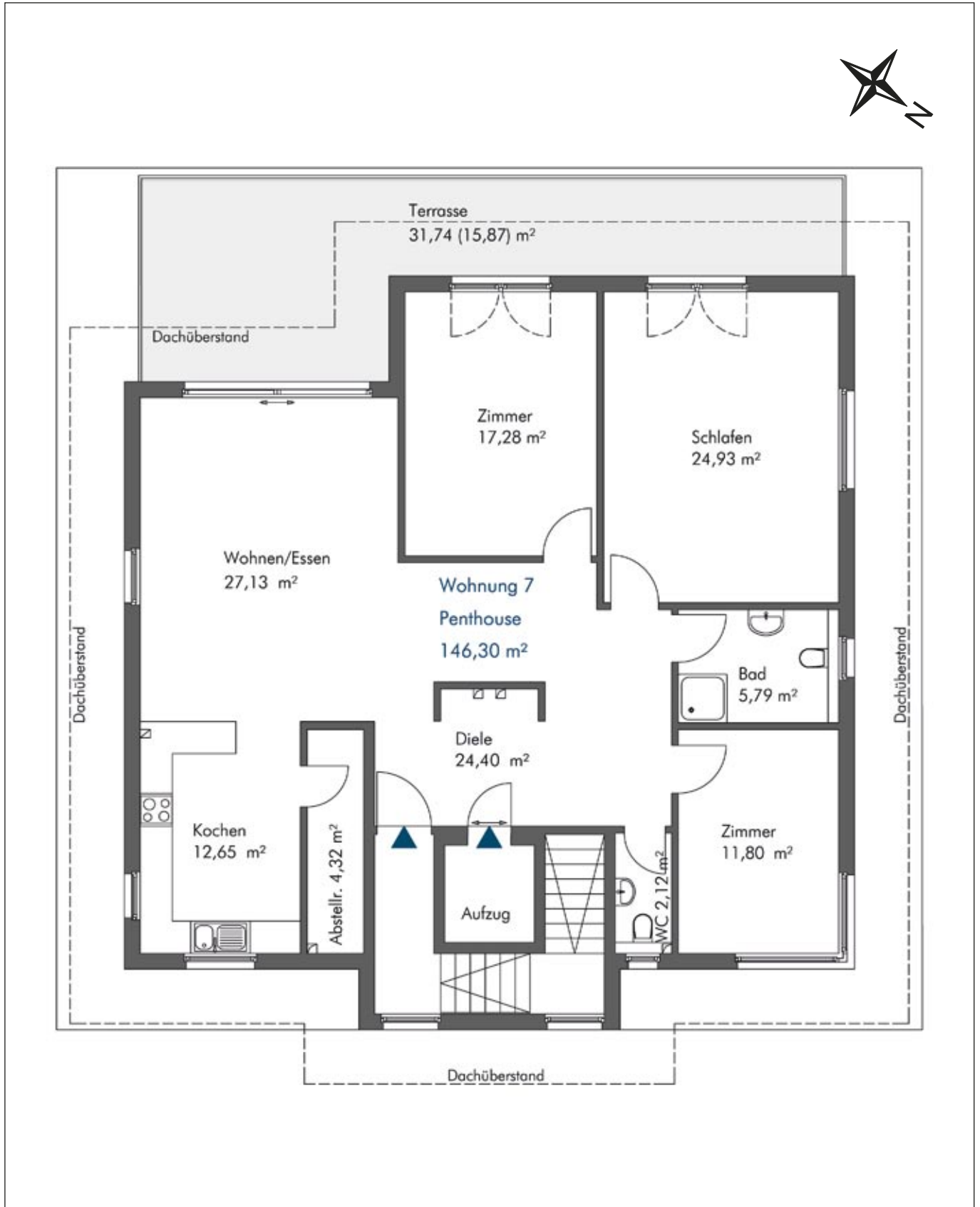


## Wohnungsübersicht 2. Obergeschoss

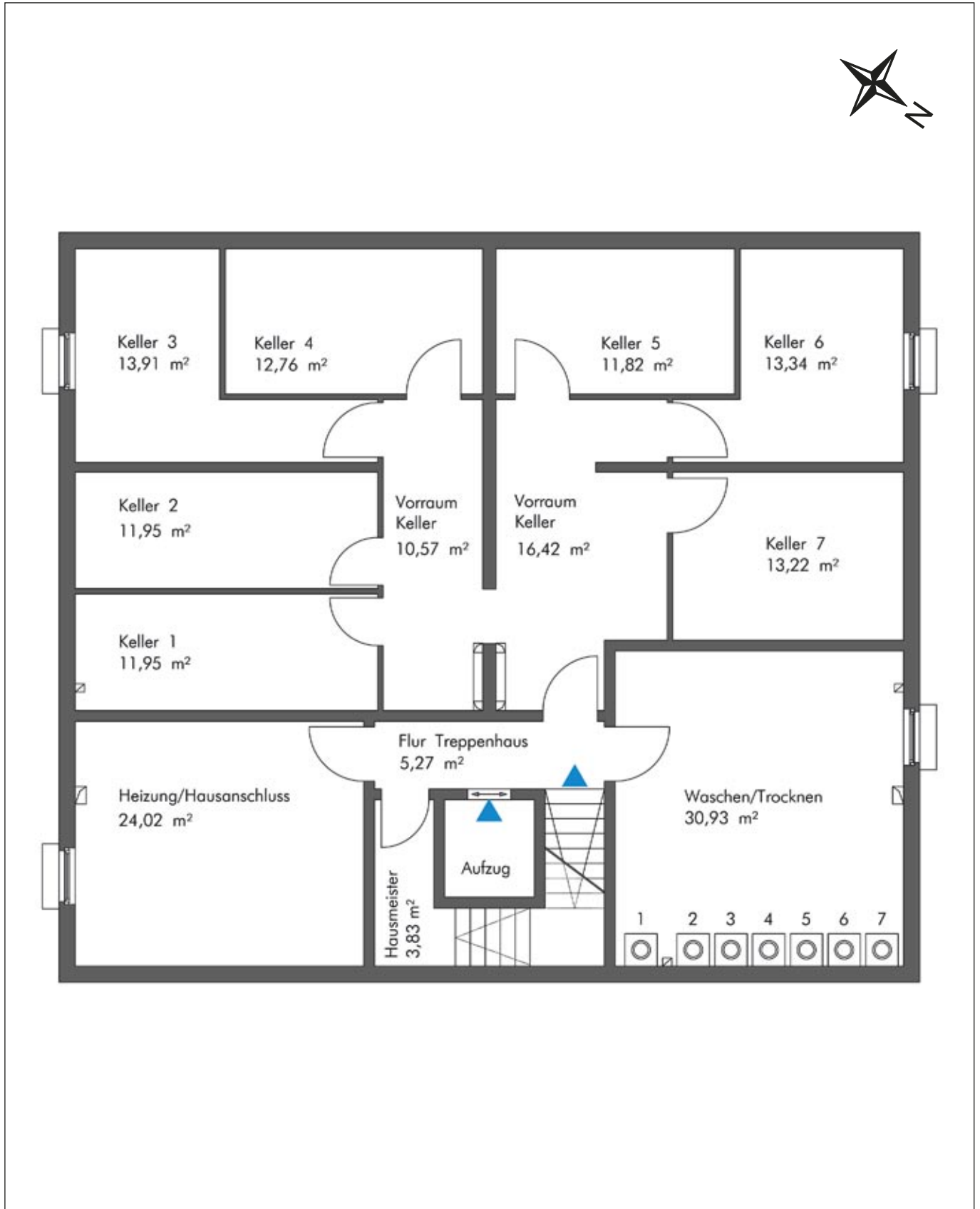




## Wohnungsübersicht Penthouse



# Kellergeschoss



## Grundriss Wohnungen Erdgeschoss



### Wohnung 1 Erdgeschoss links:

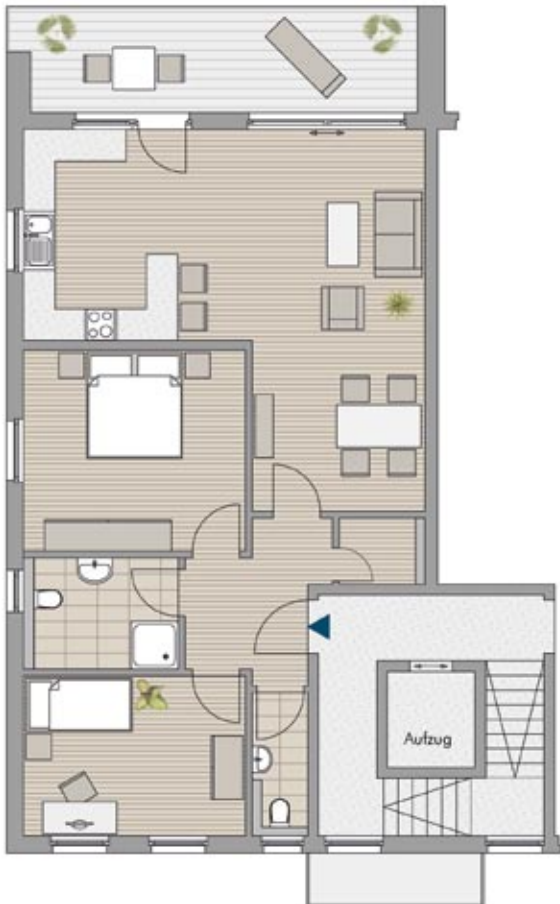
Wohnen/Küche/Essen:	ca. 40,62 qm
Schlafen:	ca. 15,89 qm
Zimmer:	ca. 12,60 qm
Diele:	ca. 6,51 qm
Bad:	ca. 6,08 qm
WC:	ca. 2,64 qm
Abstellraum:	ca. 2,00 qm
Terrasse: (1/2 = 7,26 qm)	ca. 14,52 qm
Garten:	ca. 32,12 qm
Kellerraum:	ca. 11,95 qm
<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>ca. 93,60 qm</b>



### Wohnung 2 Erdgeschoss rechts:

Wohnen/Küche/Essen:	ca. 40,62 qm
Schlafen:	ca. 15,89 qm
Zimmer:	ca. 12,60 qm
Diele:	ca. 6,51 qm
Bad:	ca. 6,08 qm
WC:	ca. 2,64 qm
Abstellraum:	ca. 2,00 qm
Terrasse: (1/2 = 7,26 qm)	ca. 14,52 qm
Garten:	ca. 32,12 qm
Kellerraum:	ca. 11,95 qm
<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>ca. 93,60 qm</b>

## Grundriss Wohnungen 1. Obergeschoss



### Wohnung 3 1. Obergeschoss links:

Wohnen/Küche/Essen:	ca. 40,62 qm
Schlafen:	ca. 15,89 qm
Zimmer:	ca. 12,60 qm
Diele:	ca. 6,51 qm
Bad:	ca. 6,08 qm
WC:	ca. 2,64 qm
Abstellraum:	ca. 2,00 qm
Balkon: (1/2 = 7,26 qm)	ca. 14,52 qm
Kellerraum:	ca. 13,91 qm
<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>ca. 93,60 qm</b>



### Wohnung 4 1. Obergeschoss rechts:

Wohnen/Küche/Essen:	ca. 40,62 qm
Schlafen:	ca. 15,89 qm
Zimmer:	ca. 12,60 qm
Diele:	ca. 6,51 qm
Bad:	ca. 6,08 qm
WC:	ca. 2,64 qm
Abstellraum:	ca. 2,00 qm
Balkon: (1/2 = 7,26 qm)	ca. 14,52 qm
Kellerraum:	ca. 12,76 qm
<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>ca. 93,60 qm</b>

## Grundriss Wohnungen 2. Obergeschoss



### Wohnung 5 2. Obergeschoss links:

Wohnen/Küche/Essen:	ca. 40,62 qm
Schlafen:	ca. 15,89 qm
Zimmer:	ca. 12,60 qm
Diele:	ca. 6,51 qm
Bad:	ca. 6,08 qm
WC:	ca. 2,64 qm
Abstellraum:	ca. 2,00 qm
Balkon: (1/2 = 7,26 qm)	ca. 14,52 qm
Kellerraum:	ca. 11,82 qm
<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>ca. 93,60 qm</b>



### Wohnung 6 2. Obergeschoss rechts:

Wohnen/Küche/Essen:	ca. 40,62 qm
Schlafen:	ca. 15,89 qm
Zimmer:	ca. 12,60 qm
Diele:	ca. 6,51 qm
Bad:	ca. 6,08 qm
WC:	ca. 2,64 qm
Abstellraum:	ca. 2,00 qm
Balkon: (1/2 = 7,26 qm)	ca. 14,52 qm
Kellerraum:	ca. 13,34 qm
<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>ca. 93,60 qm</b>

## Grundriss Penthouse 3. Obergeschoss



### Penthouse Wohnung 7 3. Obergeschoss:

Wohnen/Küche/Essen:	ca. 39,78 qm
Schlafen:	ca. 24,93 qm
Zimmer 1:	ca. 17,28 qm
Zimmer 2:	ca. 11,80 qm
Diele:	ca. 24,40 qm
Bad:	ca. 5,79 qm
WC:	ca. 2,12 qm
Abstellraum:	ca. 4,32 qm
Terrasse: (1/2 = 15,87 qm)	ca. 31,74 qm
Kellerraum:	ca. 13,22 qm
<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>ca. 146,30 qm</b>

# Allgemeine Baubeschreibung

**Neubau einer Wohnresidenz mit 7 Wohneinheiten, Stellplätzen und Garagen,  
Henckelsstraße 30 in 42657 Solingen-Höhscheid.**

## **Erdarbeiten**

Zu den Erdarbeiten gehört das Ausheben der Baugrube, Modellieren des Geländes und das Abfahren des überschüssigen Erdreiches. Die Geländeoberfläche wird nach der Ausführungsplanung des Architekten angelegt. Die Baugrube wird mit geeignetem Füllmaterial angefüllt.

## **Kanal- und Hausanschlussarbeiten**

Anschluss und Einleitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Die Hausversorgung wird durch Wasser- und Stromanschlüsse hergestellt. Die Beantragung der Telefonanschlüsse erfolgt über den Erwerber. Zuleitungen hierfür werden entsprechend eingebaut.

## **Rohbauarbeiten**

Die Gründung erfolgt über Fundamente oder eine tragende Bodenplatte entsprechend der statischen Berechnung. Zusätzlich vorgesehen ist ein Fundamenterde. Ausführung des Kellers mit Stahlbetonbodenplatte und Stahlbetonaußenwänden. Alle weiteren statisch notwendigen Wände wie Wohnungstrennwände oder tragende Wände werden in Mauerwerk oder Stahlbeton hergestellt.

Nichttragende Wände im Keller erhalten einen Fugenglattstrich, nichttragende Wände in den Wohngeschossen werden als Gipsdielen- oder Gipskartonwände mit fertig gespachtelter Oberfläche erstellt.

Die Penthousewohnung im Staffelgeschoss wird ebenfalls in Massivbauweise mit betonierter Decke, gemauerten Wänden und hoher Wärmedämmung ausgeführt. Wände und Decken in allen Wohngeschossen erhalten auf der Innenseite eine fertig gespachtelte Oberfläche, auf der Außenseite eine Putzoberfläche.

Treppenhaus und Aufzug ebenfalls in Massivbauweise mit Mauerwerk oder Stahlbeton, Treppenläufe in Stahlbeton. Waagerechte und senkrechte Feuchtigkeitsisolierung erfolgt nach DIN. Wärmeschutz nach der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016).

## **Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Die Dächer über dem 2. OG und über dem Staffelgeschoss werden als Flachdach mit Abdichtung nach den gültigen Flachdachrichtlinien ausgebildet. Zusätzlich erhält das Penthouse einen Dachüberstand in Holz. Die Entwässerung erfolgt über Regenrinnen und außenliegende Regenrohre.

Die Balkone und die Dachterrasse im Staffelgeschoss erhalten einen Betonwerkstein-Plattenbelag. Zur Entwässerung sind jeweils an den Balkon- bzw. Terrassentüren Ablaufrinnen mit Drainrost vorgesehen.

# Allgemeine Baubeschreibung

## Innen- und Außenputzarbeiten

### Innenputz

Alle gemauerten oder betonierten Wände in den Wohngeschossen und im Treppenhaus erhalten einen Gipsputz. Nicht tragende Innenwände werden gespachtelt. Die Untersichten der Betondecken in den Wohngeschossen werden ebenfalls verputzt oder gespachtelt.

### Außenputz

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) mit Putzoptik. Aus Umweltschutzgründen und zur Verbesserung des Brandschutzes kommt Dämmstoff aus Mineralwolle zur Ausführung.

### Estricharbeiten

Im Kellergeschoss kommt ein Zementestrich in Verbundweise oder auf Trennlage zur Ausführung. Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung.

### Treppenhaus

Im Treppenhaus erhalten die Tritt- und Setzstufen einen Natur- oder Werksteinbelag, ebenso alle Podeste vom Keller bis zum Staffelgeschoss. Die Treppenhausinnenwand zum Aufzug erhält einen Edelstahlhandlauf.

## Fenster, Loggia- und Terrassentüren, Sonnenschutz

### Fenster, Loggia- und Terrassentüren

Vorgesehen sind hochwertige Kunststofffenster und -türen, außen und innen weiß, zum Teil bodentief, mit 3-fach Isolierverglasung nach EnEV 2014 in den Wohnungen, teilweise Dreh-Kipp-Beschläge, teilweise Festverglasung. Die Wohnzimmer erhalten eine Hebe-Schiebetüranlage. Alle Fenster mit gemauerter Brüstung erhalten außen liegende, beschichtete Aluminiumfensterbänke mit unterseitiger Antidröhnbeschichtung. Fensterbänke innen aus Naturstein. Beschläge mit erhöhtem Einbruchschutz (Pilzkopfverriegelung, Aushebelsicherung), Fenstergriffe mit Fehlbedienungssperre, als Sonderwunsch abschließbar.

### Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten außenliegende Rollläden als Sonnenschutz, die einzeln elektrisch mit Motor gesteuert werden können.

### Hauseingangstür, Wohnungstüren, Innentüren

Hauseingangstür mit mind. 90 cm lichtem Durchgangsmaß als pulverbeschichtete Aluminiumrahmenkonstruktion sowie einen Edelstahlstoßgriff nach Angabe des Architekten. Vordach als Stahl-Glas Konstruktion über der Haustür gemäß Genehmigungsplanung.

Wohnungseingangstüren mit Holzumfassungszarge als Schallschutztür mit PZ-Schloss, 3-fach Verriegelung, bewertetes Schalldämmmaß Rwp-37 dB Laborwert. Türstärke ca. 45 mm mit absenkbarer Bodendichtung und Türspion. Mittellage als Spezialeinlage, Klimaklasse III, Oberfläche weiß.



## Allgemeine Baubeschreibung

Innentüren mit Holzumfassungszarge, weiß, Mittellage als Röhrenspankern, mit eintourigem Buntbart-Markenschloss. Beschläge in Alu silber gemäß Bemusterung.

Kellergeschosstüren als Stahltüren soweit behördlich vorgeschrieben mit Einfachbeschlägen und Rauchschutzfunktion.

Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage neben der Haustüranlage. Die Gegensprech-Stelle befindet sich in der Wohnung.

### Oberboden

In allen Wohnräumen wird ein hochwertiges Einzelstabfertigparkett mit Eichenoberfläche verlegt. Die Oberfläche ist endversiegelt. Die Übergänge zu Fliesen und Natur-/Werksteinbelägen werden mit Übergangsschienen ausgebildet. Zur Wand hin wird eine Fußleiste in weiß angebracht. Die Tüorzargen werden zum Parkett hin dauerelastisch versiegelt.

### Fliesenarbeiten

Im Bad und im Gäste WC werden Boden-Rechteckfliesen 30/60 cm und glasierte Wandfliesen verlegt, im Bad 2,10 m hoch, im WC 1,20 m hoch. Die Küche erhält Parkettfußboden.

### Malerarbeiten

Alle Decken und Wände innerhalb der Wohnungen werden glatt gespachtelt und erhalten Raufasertapeten mit einem hellgetönten Dispersionsanstrich. Die Wandflächen in den Treppenhäusern werden mit einem weißen Kunststoffdekorputz ausgeführt. Die Untersichten der Treppen und der Podeste im Treppenhaus werden glatt gespachtelt und erhalten einen waschbeständigen Dispersionsanstrich.

### Schlosserarbeiten

Die Trennwände und die Türen der jeweiligen Erwerberkeller bestehen aus einer Metall-Gitterstab-Konstruktion. Die Türen sind für ein Vorhängeschloss vorgerichtet und haben eine Nummer je Keller.

Die Balkongeländer, einschließlich Handläufe, werden feuerverzinkt oder pulverbeschichtet ausgeführt.

### Loggien

Thermisch getrennte Betonteile mit Sichtbetonoberfläche gemäß den statischen Vorgaben.

### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt gemäß VDE-Richtlinien, - mit Unterverteilung und Zähler für jede Wohnung, je ein Zähler für den Allgemeinbereich und für die Wärmepumpe. Lampen für Allgemeinbereich und Außenbeleuchtung, Telefon-Leitungen vorgerichtet, Gegensprechanlage. Schalter und Steckdosenprogramm der Fa GIRA E-II, Farbe Standard weiß.

# Allgemeine Baubeschreibung

## Bestückung Elektro

Abstellkeller	1 Decken- oder Wandbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose
Wasch/Trockenraum	1 Steckdose WM, abschließbar 1 Steckdose für Trockner, abschließbar
Treppenhaus	Lichttaster in jedem Geschoss mit Präsenzmelder
Hauseingang	Außenleuchte mit Dämmerungsschalter und Hausnummer
Loggia, Terrasse	1 Wandleuchte mit Ausschaltung 1 Steckdose
Küche/Essen	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte 1 Steckdose Kühl/Gefrierschrank 1 Steckdose Dunstabzugshaube 1 Steckdose für Spülmaschine 1 Herdanschluss
Diele	1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung 1 Steckdose
Wohnzimmer	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Doppelsteckdose 6 Steckdosen 1 Antennendose, 1 Telefondose, 1 Internetdose
Zimmer/Schlafen	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 3 Steckdosen 1 Antennendose, 1 Telefondose, 1 Internetdose
Bad	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose
Abstellraum	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose
WC	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Wandbrennstelle 1 Steckdose

# Allgemeine Baubeschreibung

## Allgemeinbereiche

Alle allgemeinen Räume, Kellerflur und Treppenhaus erhalten eine Beleuchtung mit fertiginstallierten Lampen, am Hauszugang mit Dämmerungsschalter. Die Erwerberkeller, Waschmaschinen- und Trocknersteckdosen werden an die Zähler des jeweiligen Eigentümers angeschlossen. Die Elektroinstallation im Keller erfolgt auf Putz.

## Heizungsanlage

Das Haus erhält eine Wärmepumpe mit Erdwärme. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgerät in den Küchen. Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit individuell einstellbaren Einzel-Raumthermostaten. Im Bad ist ein zusätzlicher Handtuchheizkörper vorgesehen. Alle Wohnungen erhalten elektronische Wärmemengenzähler sowie Kalt- und Warmwasseruhren. Die Wasseruhren und Wärmemengenzähler werden angemietet. Die anfallenden Gebühren wie Miete und Eichkosten werden auf die Eigentümergemeinschaft umgelegt und sind vom Eigentümer entsprechend den Miteigentumsanteilen zu bezahlen.

Die Wärmepumpe und alle Hausanschlüsse befinden sich in einem dafür vorgesehenen Heizungs- und Hausanschlusskeller.

## Sanitäre Installation

Wandhängende WC-Anlage, Tiefspülklosett mit Wandeinbauspülkasten, niedrige Duschtasse (Größe ca. 90/90 cm), mit seitlicher Duschtrennwand und Ganzglastür. Einhebelmischarmatur, Brausestange und Handbrause. Badwaschtisch (Größe ca. 65 cm), Gäste-WC (Größe ca. 50 cm). Alle Einrichtungsgegenstände in weiß, Armaturen verchromt. Küchenanschluss für Spüle/Spülmaschine mit Eckventil und Abfluss, Warmwasserbereitung Bad/Gäste-WC über Durchlauferhitzer, Küche über Untertisch-gerät. Je Wohnung ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, im Keller übereinander angeordnet.

## Außenanlagen

Der Hauszugang wird gepflastert, ebenso die Garagenzufahrten und Stellplätze. Die gärtnerische Gestaltung der Flächen des Gemeinschaftseigentums – nicht der Sondernutzungsfläche – erfolgt durch den Verkäufer. Sondernutzungsflächen werden angelegt und grob mit Mutterboden eingeebnet. Die Abfallcontainer erhalten eine gepflasterte Stellfläche.

Garagen

Garagen und Stellplätze sind Sonderwunsch. Die Garagen sind Fertiggaragen mit Elektro-Rolltor z. B. Fa. Zapf oder gleichwertig und erhalten je eine Brennstelle und eine Steckdose.

## Allgemeines

Diese Baubeschreibung stellt den Standard für die Bauausführung dar. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der VOB in der derzeit gültigen Fassung fertigzustellen. Sofern Planungsänderungen sich als technisch notwendig oder zweckmäßig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen, behält sich der Verkäufer vor, diese entsprechend umzusetzen. Änderungen dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Kaufobjekt auswirken. Sonder- und Änderungswünsche des Erwerbers sind schriftlich zu vereinbaren und werden gesondert abgerechnet.

Änderungen in den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen bleiben vorbehalten, soweit sich hierdurch nicht das Gesamtkonzept verändert wird. Maße nach der Bauausführung können geringfügig abweichen. Maße für Einrichtungen und dergleichen können erst nach Fertigstellung der Bauausführung genommen werden.

Farbliche Darstellungen in z. B. Schaubildern usw. sind insbesondere hinsichtlich der Farbgebung unverbindlich und haben nur darstellenden Charakter. Einrichtungsgegenstände in den Planungsunterlagen wie Möblierungen, Küchen sowie die dargestellte Bepflanzung gehören nicht zum Leistungsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung!

Bei frühzeitiger Planung berücksichtigen wir gerne Ihre individuellen Wünsche, wie zum Beispiel der Einbau eines barrierefreien Bades, breiteren Türen etc.. Für ein unverbindliches Gespräch nehmen wir uns gerne für Sie Zeit.

**Dipl.-Ing. Volker Lehnhoff**  
*Geschäftsführer*

Tel.: 0212 817809  
Fax: 0212 2474997  
[v.lehnhoff@lehnhoff-clauberg.de](mailto:v.lehnhoff@lehnhoff-clauberg.de)

**Dipl.-Ing. Uwe Clauberg**  
*Geschäftsführer*

Tel.: 0212 817809  
Fax: 0212 2474997  
[u.clauberg@lehnhoff-clauberg.de](mailto:u.clauberg@lehnhoff-clauberg.de)

