

Bauprojekt

Hölkenstraße

in Remscheid Lüttringhausen

# Ihr neues Zuhause

Wohnungen in exklusiver Wohnlage

8 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage.



# Inhalt

Umgebung	Seite 03	Wohnung 7 - Dachgeschoss	Seite 12
Exklusive Wohnlage	Seite 04	Wohnung 8 - Dachgeschoss	Seite 13
Allgemeines	Seite 04	Tiefgarage	Seite 14
Bauliche Besonderheiten	Seite 04	Kontakt	Seite 16
Grundstückserschließung	Seite 05		
Die Wohnungen / Übersicht	Seite 05		
Grundausstattung	Seite 05		
Wohnung 1 - Erdgeschoss	Seite 06		
Wohnung 2 - Erdgeschoss	Seite 07		
Wohnung 3 - Erdgeschoss	Seite 08		
Wohnung 4 - Obergeschoss	Seite 09		
Wohnung 5 - Obergeschoss	Seite 10		
Wohnung 6 - Obergeschoss	Seite 11		



# Umgebung

Lüttringhausen ist mit ca. 17.000 Einwohnern ein traditionsreicher Stadtteil im Nordosten von Remscheid, der durch seine malerische Altstadt und seine historische Bedeutung besticht. Geprägt von Fachwerkhäusern und engen Gassen, vermittelt das Stadtbild einen charmanten, fast dörflichen Charakter. Besonders hervorzuheben ist die Altstadt von Lüttringhausen, die zahlreiche liebevoll restaurierte Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert umfasst. Dieser historische Kern lädt zu Spaziergängen ein und zeugt von der langen Geschichte des Stadtteils.

Lüttringhausen hat jedoch nicht nur kulturell, sondern auch landschaftlich viel zu bieten. Die Nähe zur bergischen Natur, darunter der Staatsforst Burgholz und die umliegenden Wiesen und Wälder, macht den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber. Wanderwege und Radstrecken laden zur Erholung ein, während gleichzeitig die gute Anbindung an das Remscheider Stadtzentrum sowie die Nachbarstädte Wuppertal und Solingen für Pendler attraktiv ist. Die Autobahn A1 tangiert Lüttringhausen im Osten mit zwei Auffahrten an der Grenze zu Remscheid-Lennep und an der Grenze zu Wuppertal-Ronsdorf. Der kleine Halte-Bahnhof in Lüttringhausen liegt an der Bahnstrecke von Wuppertal Oberbarmen nach Solingen und wird von der S7 bedient.

Neben seiner idyllischen Atmosphäre verfügt Lüttringhausen über eine gut ausgebauten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Vereine tragen zu einer lebendigen Gemeinschaft bei. Besonders erwähnenswert ist der traditionelle Lüttringhauser Weihnachtsmarkt sowie der Herbst- und Bauernmarkt, die alljährlich zahlreiche Besucher aus der Region anziehen. Insgesamt vereint Lüttringhausen historischen Charme mit moderner Lebensqualität und bietet seinen Bewohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

# Exklusive Wohnlage

Das Baugrundstück befindet sich zentral im Remscheider Stadtteilzentrum Lüttringhausen. Trotz Nähe zum urbanen Zentrum handelt es sich um eine ruhige Lage für alle Generationen. In einem Radius von 200 m sind alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelgeschäfte sowie Ärzte und Restaurants erreichbar. Die geplante Hinterland-Bebauung umfasst 8 Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage.

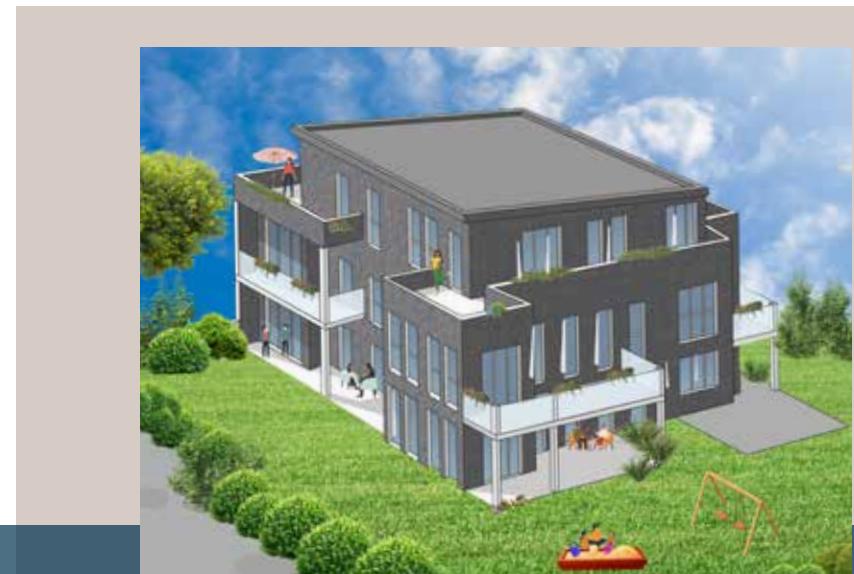
Architektonisch passt sich die Bebauung in die Umgebung und Topographie des Stadtbilds hervorragend ein. Das Wohnhaus mit seinen Eigentumswohnungen ist wirtschaftlich autark. Keller, Abstellräume für Mobilitätshilfen wie bzw. Kinderwagen und Technikräume sind individuell vorhanden. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine Tiefgarage mit entsprechend zentraler ebenerdiger Zufahrt.

## Allgemeines

- Die Herstellung des Gebäudes unterliegt in allen Teilen den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, sowie dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung, der Landesbauordnung NRW – in der Fassung zum Zeitpunkt der Genehmigung, den geltenden VDE-Bestimmungen, den technischen Anschlussbedingungen der Stadtwerke Remscheid, den Vorschriften des Bundesemissionsschutzgesetzes sowie den Auflagen aus der Baugenehmigung.
- Ferner entspricht das Gebäude den Bestimmungen der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV 2017) sowie dem Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG 2009).
- Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen bzw. auf behördlichen Auflagen beruhen. Solche Änderungen dürfen jedoch keine Minderung der Qualität beinhalten.

## Bauliche Besonderheiten

- Barrierearme Zugänge in allen Bereichen der externen und internen Erschließung der Wohnungen und Balkone
- Aufzugsanlagen für die vertikale Erschließung vom Kellergeschoß/Tiefgarage bis in jede Wohnebene
- bodenbündige Duschen
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Geothermie in Verbindung mit Photovoltaik
- diffusionsoffen Baumaterial ohne Styropor an den Außenwänden
- Fenster- und Fenstertüren mit Rollläden



# Grundstückseröffnung

- Das Baugrundstück liegt zwischen der parallel verlaufenden Kreuzbergstraße im Südwesten und der Hölkenstraße im Nordosten.
- Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über die Hölkenstraße bzw. über einen Fußweg via Kreuzbergstraße.
- Der Hauseingang ist ebenerdig erreichbar. Die Tiefgaragenstellplätze sind von der Hölkenstrasse aus erreichbar. Über einen Aufzug sind die Wohnungen aus der Tiefgarage barrierefrei erreichbar.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation.
- Die Versorgung der Häuser mit Wasser, Strom und Telefon wird aus den jeweiligen Hausanschlusträumen im Kellergeschoss realisiert. Fernseh- und Rundfunkkempfang wird über eine Satellitenanlage bereitgestellt.

## Übersicht Wohnungen

Erdgeschoss	Wohnung 1 Wohnung 2 Wohnung 3
Obergeschoss	Wohnung 4 Wohnung 5
Dachgeschoss	Wohnung 6 Wohnung 7 Wohnung 8



## Grundausstattung

Im Folgenden finden Sie eine kurze Übersicht zur Wohnungsausstattung.  
Ausführliche Informationen entnehmen Sie bitte unserer Baubeschreibung.

- Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, dabei erhalten die Böden im Wohnbereich einen hochwertigen Vinylboden mit Sockelleisten.
- Decken werden gespachtelt, Wände mit Rauhfaser tapeziert und komplett mit deckender Dispersionsfarbe weiß gestrichen.
- Die Fenster bestehen aus 3-fach isolierverglasten Kunststoff-Elementen, Farbe innen weiß, außen anthrazit.
- Im Zugangsbereich zu den Terrassen und Balkonen werden i.d. Regel einflügelige Fensterelemente verwendet.
- In den Duschbädern und Gäste-WCs wird der Fliesenbelag im Duschbereich ca. 2,20 m hoch ausgeführt.
- Die restlichen Wandflächen erhalten je nach Gestaltungskonzept eine Tapezierung mit Malervlies und deckendem Farbanstrich.
- Die Sanitärobjekte bestehen aus weißem, hochwertigen Porzellan der Marke Villeroy & Boch oder vergleichbar. Alle Armaturen werden als Einhebelmischbatterie – Messing verchromt – ausgelegt.

# Erdgeschoss Wohnung 1



Wohnung 1 | 3 Zimmer

Kaufpreis:

Schlafzimmer: 20,70 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 12,20 m<sup>2</sup>  
Wohnen / Essen: 33,15 m<sup>2</sup>  
Küche: 8,80 m<sup>2</sup>  
WC / DU: 6,80 m<sup>2</sup>  
WC: 2,20 m<sup>2</sup>  
Abst. / Tr.: 2,35 m<sup>2</sup>  
Flur: 10,05 m<sup>2</sup>  
Garderobe: 0,80 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 15,44 m<sup>2</sup>

Wohnung: 544.900 €  
Stellplatz: 28.000 €

Gesamt: 114,49 m<sup>2</sup>



# Erdgeschoss Wohnung 2



Wohnung 2   3 Zimmer	Kaufpreis:
----------------------	------------

Schlafzimmer:	14,50 m <sup>2</sup>	Wohnung:	535.500 €
Zimmer:	12,30 m <sup>2</sup>	Stellplatz:	28.000 €
Wohnen / Essen:	32,00 m <sup>2</sup>		
Küche:	8,05 m <sup>2</sup>		
WC / DU:	6,80 m <sup>2</sup>		
WC:	2,50 m <sup>2</sup>		
Abst. / Tr.:	3,40 m <sup>2</sup>		
Flur:	12,40 m <sup>2</sup>		
Garderobe:	0,75 m <sup>2</sup>		
Terrasse:	12,75 m <sup>2</sup>		
Gesamt:		107,25 m <sup>2</sup>	



# Erdgeschoss Wohnung 3



Wohnung 3 | 3 Zimmer

Kaufpreis:

Schlafzimmer:	14,50 m <sup>2</sup>	Wohnung:	530.500 €
Zimmer:	10,50 m <sup>2</sup>	Stellplatz:	28.000 €
Wohnen / Essen:	29,70 m <sup>2</sup>		
Küche:	8,10 m <sup>2</sup>		
WC /DU:	7,40 m <sup>2</sup>		
WC:	1,60 m <sup>2</sup>		
Abst. / Tr.:	2,15 m <sup>2</sup>		
Flur:	9,45 m <sup>2</sup>		
Garderobe:	0,70 m <sup>2</sup>		
Terrasse:	20,00 m <sup>2</sup>		
Gesamt:		104,70 m <sup>2</sup>	



Einrichtungsmöglichkeit

# Obergeschoss Wohnung 4



Wohnung 4 | 3 Zimmer

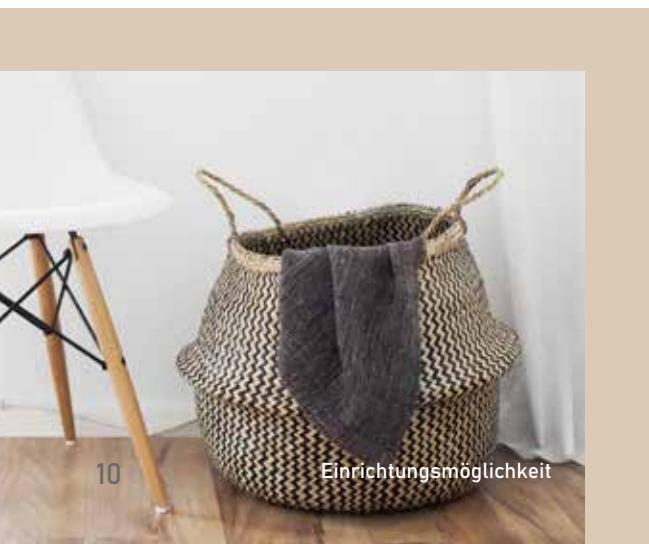
Kaufpreis:

Schlafzimmer: 20,70 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 12,20 m<sup>2</sup>  
 Wohnen / Essen: 33,15 m<sup>2</sup>  
 Küche: 8,80 m<sup>2</sup>  
 WC/Du: 6,80 m<sup>2</sup>  
 WC: 2,20 m<sup>2</sup>  
 Abst. / Tr.: 2,35 m<sup>2</sup>  
 Flur: 10,05 m<sup>2</sup>  
 Garderobe: 0,80 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 12,57 m<sup>2</sup>

Wohnung: 520.000 €  
 Stellplatz: 28.000 €

Gesamt: 111,62 m<sup>2</sup>

# Obergeschoss Wohnung 5



10

Einrichtungsmöglichkeit

Wohnung 5 | 3 Zimmer Kaufpreis:

Schlafzimmer:	14,50 m <sup>2</sup>	Wohnung:	525.800 €
Zimmer:	12,30 m <sup>2</sup>	Stellplatz:	28.000 €
Wohnen / Essen:	32,00 m <sup>2</sup>		
Küche:	8,05 m <sup>2</sup>		
WC/Du:	8,60 m <sup>2</sup>		
WC:	2,50 m <sup>2</sup>		
Abst. / Tr.:	3,40 m <sup>2</sup>		
Flur:	12,40 m <sup>2</sup>		
Garderobe:	0,75 m <sup>2</sup>		
Terrasse:	12,75 m <sup>2</sup>		

Gesamt: 107,25 m<sup>2</sup>



# Obergeschoss Wohnung 6



Wohnung 6 | 3 Zimmer

Kaufpreis:

Schlafzimmer: 14,50 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 10,50 m<sup>2</sup>  
 Wohnen / Essen: 28,50 m<sup>2</sup>  
 Küche: 8,10 m<sup>2</sup>  
 WC/Du: 7,40 m<sup>2</sup>  
 WC: 1,60 m<sup>2</sup>  
 Abst. / Tr.: 2,15 m<sup>2</sup>  
 Flur: 9,45 m<sup>2</sup>  
 Garderobe: 0,70 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,40 m<sup>2</sup>

Gesamt: 91,30 m<sup>2</sup>

Wohnung: 480.000 €  
 Stellplatz: 28.000 €

# Dachgeschoss Wohnung 7



Wohnung 7 | 3 Zimmer

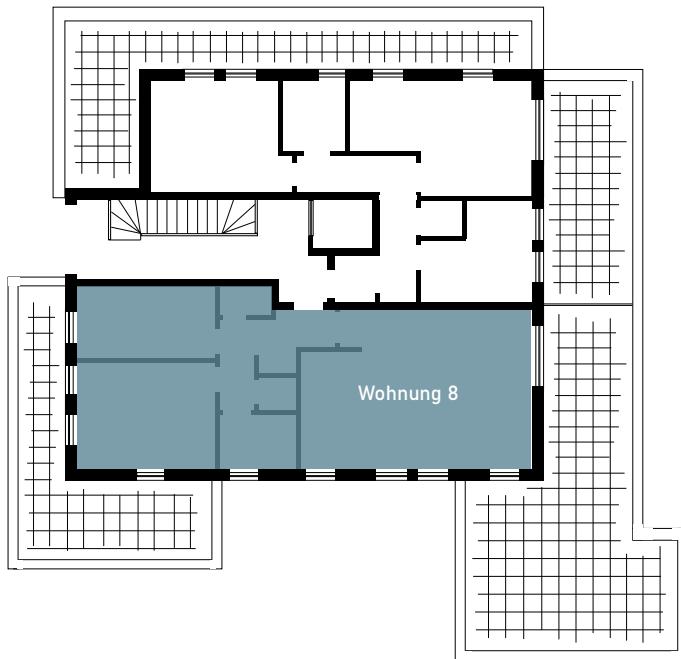
Schlafzimmer: 16,43 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 10,40 m<sup>2</sup>  
 Wohnen / Essen / Küche: 20,05 m<sup>2</sup>  
 WC/Du: 5,05 m<sup>2</sup>  
 Abst. / Tr.: 1,55 m<sup>2</sup>  
 Flur: 11,12 m<sup>2</sup>  
 Garderobe: 0,50 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 1: 10,75 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 2: 10,69 m<sup>2</sup>

Gesamt: 86,54 m<sup>2</sup>

Kaufpreis:

Wohnung: 520.000 €  
 Stellplatz: 28.000 €

# Dachgeschoss Wohnung 8



Wohnung 8 | 3 Zimmer

Kaufpreis:

Schlafzimmer:	16,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,15 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche:	38,70 m <sup>2</sup>
WC / DU:	4,76 m <sup>2</sup>
WC:	1,60 m <sup>2</sup>
Abst. / Tr.:	1,40 m <sup>2</sup>
Flur:	7,15 m <sup>2</sup>
Garderobe:	0,75 m <sup>2</sup>
Terrasse 1:	27,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 2:	13,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>122,33 m<sup>2</sup></b>

Wohnung: 650.000 €  
Stellplatz: 28.000 €



# Tiefgarage



# Grundausstattung

Die Eckdaten zur Tiefgarage. Ausführliche Informationen entnehmen Sie bitte unserer Baubeschreibung.

- Die Tiefgaragenzufahrt wird mit fertig lackiertem Sektionaltor, alternativ Rollgitterrolltor ausgeführt. Bedienung des Tors mittels Funkfernsteuerung, bzw. Halbzylinderschloss für Schlüsselschaltung.
- Wände und Decken werden in Sichtbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.
- Die natürliche Be- und Entlüftung wird über gegenüberliegende Lichtschächte realisiert.



Bauprojekt

# Hölkenstraße

Remscheid Lüttringhausen

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

Informationen und Beratung:

TK Immobilien Hausverwaltung  
Thomas Konow  
Klausener Straße 12  
42899 Remscheid

Tel.: 02191 2096 793  
[info@tkimmo.de](mailto:info@tkimmo.de)  
[www.tkimmo.de](http://www.tkimmo.de)

Bauherr:

N & M Gebäude KG  
Goetheweg 2  
42899 Remscheid

