

FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN

Neubau eines Doppelhauses

L- 6665 Herborn, 3 + 5 op den Heeden



faberhaus sarl
1, Momperwee
L-6665 Herborn
Tel.: 00352 269495
www.faberhaus.lu



faberhaus gmbh
Sauerstaden 40
D-54669 Bollendorf
Tel.: 0049 6526 931001
www.faberhaus.de

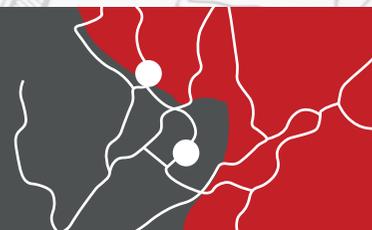
faberhaus schafft Platz für Ihre Wohnträume



faberhaus ist der Experte für individuelle und hochwertige Massivhäuser in der Großregion mit fast 40 Jahren Erfahrung und über 400 Referenzobjekten.

Unsere kompetente Bauleitung mit jahrelanger Erfahrung steht Ihnen bei Fragen zur Seite und gewährleistet höchste Qualität, feste Ansprechpartner sowie die Sicherheit einer problemlosen Abwicklung. Unkomplizierter geht Bauen nicht - mit allen Leistungen aus einer Hand!

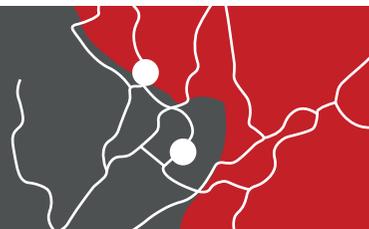
Wir arbeiten ausnahmslos mit hochwertigen Markenprodukten; sowohl bei der Verwendung der Baumaterialien als auch bei der energetischen und sanitären Ausstattung. In Zusammenarbeit mit unseren ausgewählten und renommierten Handwerkspartnern -ausschließlich aus der Region- garantieren wir die reibungslose Realisierung aller Gewerke.



Ihr Vorteil auf einen Blick



- je nach Baufortschritt ist eine flexible Grundrissgestaltung möglich
- bis zu 4 Schlafzimmer
- hochwertige Ausstattung: Echtholzparkett oder Fliesen und Fußbodenheizung
- innovatives Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Komfort Lüftungsanlage
- inklusive Außenanlagen und Terrasse
- keine Maklercourtage



Wohnen in Herborn

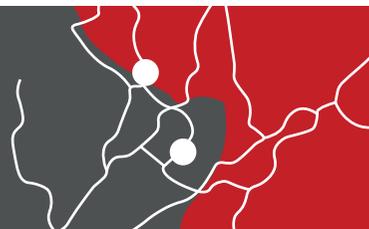


Eingebettet im idyllischen Mullerthal liegt der luxemburgische Ort Herborn. Er hat ca. 190 Einwohner und gehört zur Gemeinde Rosport-Mompach im Kanton Echternach. Herborn hat eine gute Anbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel sowie eine schnelle verkehrsgünstige Lage nach Luxemburg. Durch die Nähe zur Stadt Echternach ist eine gute Infrastruktur mit Bäckereien, Lebensmittelgeschäften, Boutiquen, Ärzten, Apotheken, Restaurants und großem Shopping-Center gewährleistet.

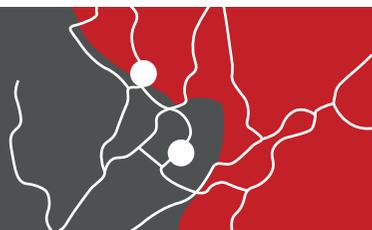
Die Landschaft und das kulturelle Angebot rund um den Ort haben einiges zu bieten: Das Mullerthal wird im Volksmund die Kleine Luxemburger



Schweiz genannt. Es ist ein einzigartiges mit Felsen durchsetztes Biotop. Es laden beeindruckende Sandsteinfelsformationen und schöne Rad- und Wanderwege zum Erholen und Erleben ein.



L- 6665 Herborn, 3 + 5, op den Heeden



Übersicht



DH 3, op den Heeden

Erdgeschoss	50,49 m ²
1. Obergeschoss	58,63 m ²
Dachgeschoss	46,50 m ²
Wohnfläche gesamt	154,62 m²

Garage	22,89 m ²
Nutzfläche gesamt	22,89 m²



DH 5, op den Heeden

Erdgeschoss	49,16 m ²
1. Obergeschoss	58,60 m ²
Dachgeschoss	45,51 m ²
Wohnfläche gesamt	153,27 m²

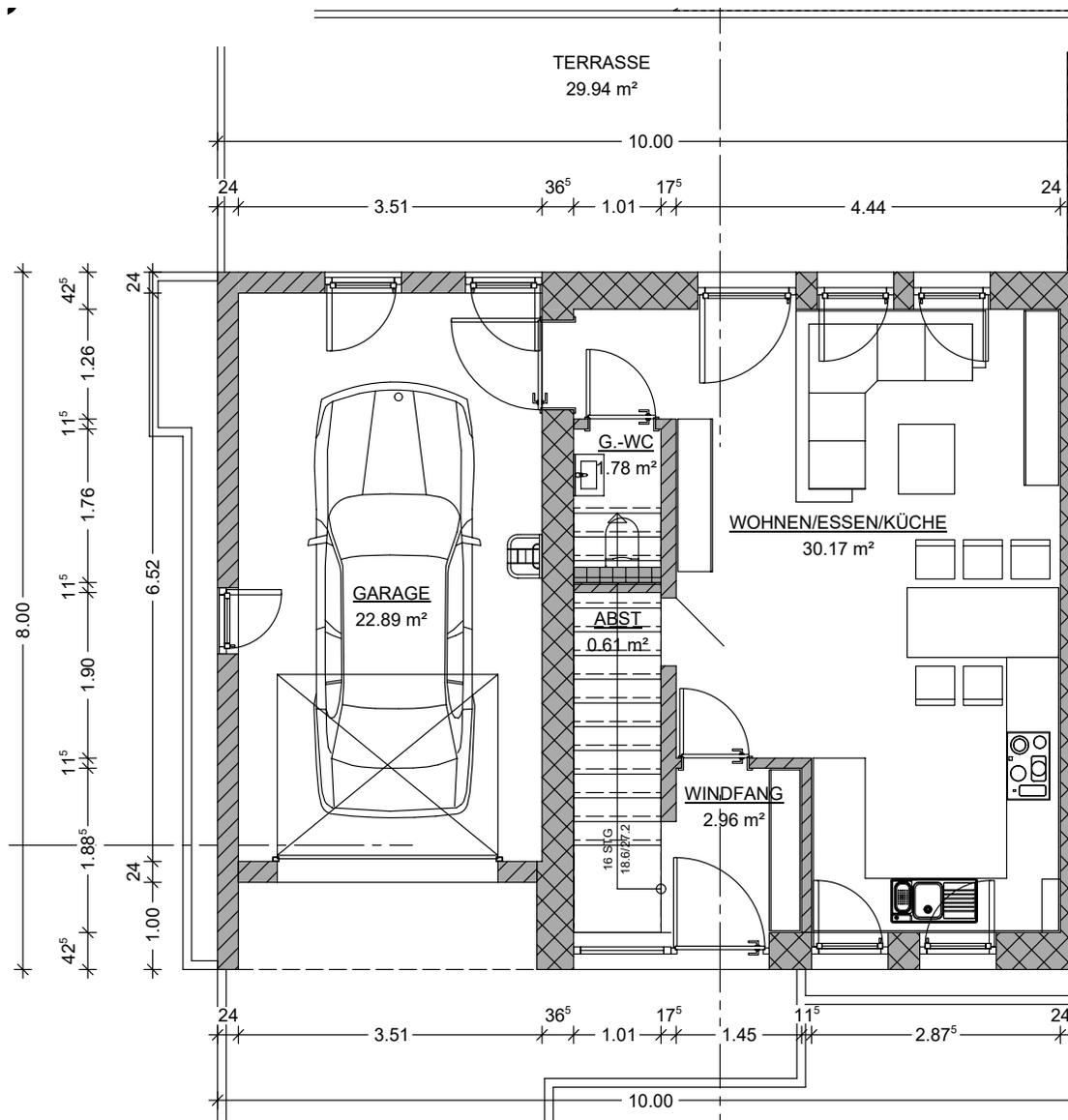
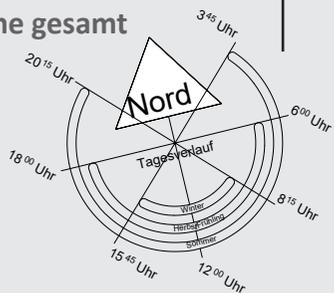
Garage	22,89 m ²
Nutzfläche gesamt	22,89 m²



Doppelhaus 3, op den Heeden Erdgeschoss



Windfang	2,96 m ²
Wohnen/Essen/Küche	30,17 m ²
Gäste-WC	1,78 m ²
Abstellraum	0,61 m ²
Terrasse (anteilig 50 %)	14,97 m ²
Wohnfläche gesamt	50,49 m²
Garage	22,89 m ²
Nutzfläche gesamt	22,89 m²



faberhaus sarl
1, Momperwee
L-6665 Herborn
Tel.: 00352 269495
www.faberhaus.lu



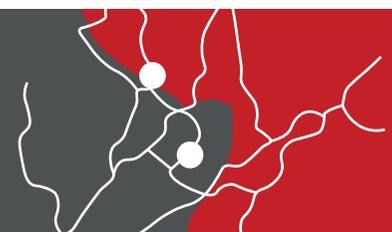
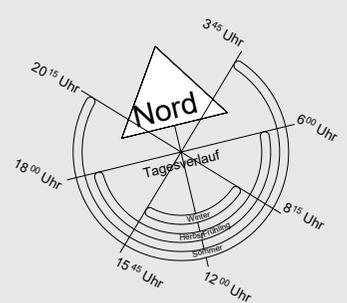
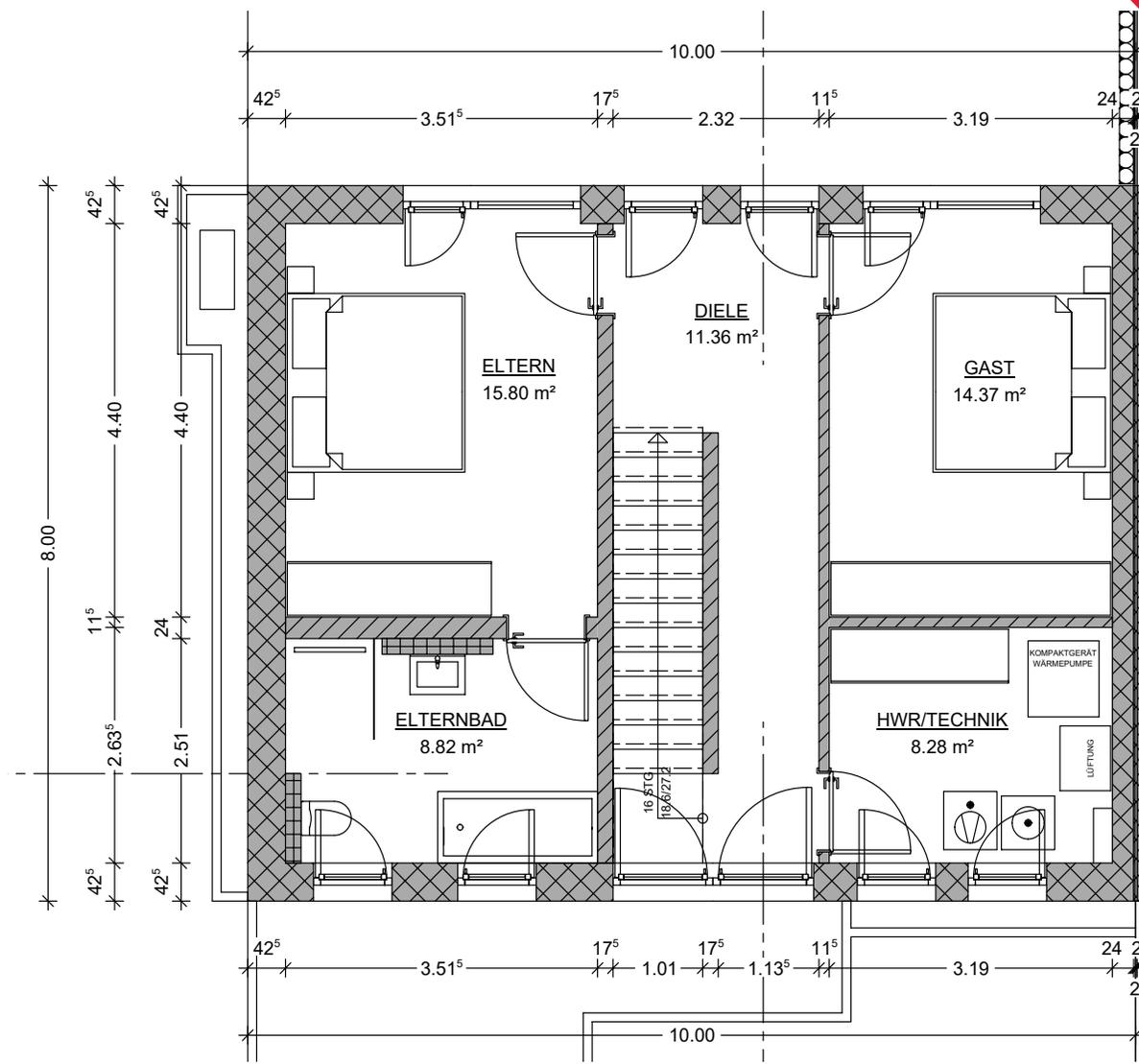
faberhaus gmbh
Sauerstaden 40
D-54669 Bollendorf
Tel.: 0049 6526 931001
www.faberhaus.de

Doppelhaus 3, op den Heeden

1. Obergeschoss



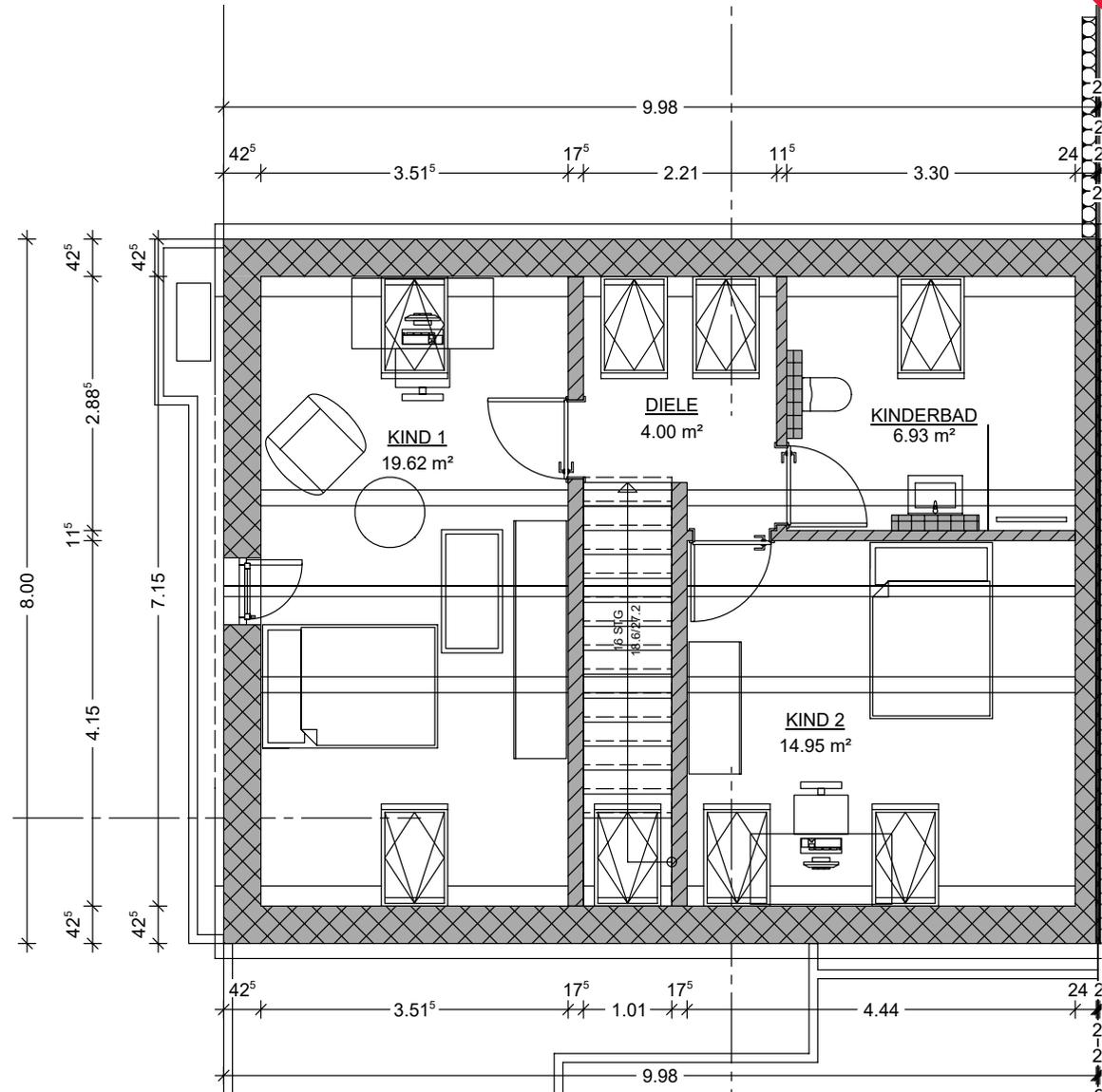
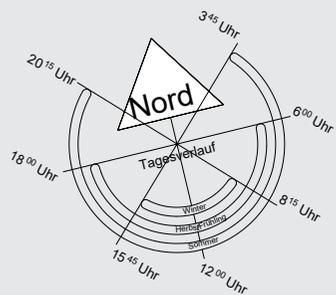
Diele	11,36 m ²
Eltern	15,80 m ²
Elternbad	8,82 m ²
Gast	14,37 m ²
HWR/Technik	8,28 m ²
Wohnfläche gesamt	58,63 m²



Doppelhaus 3, op den Heeden Dachgeschoss



Diele	4,00 m ²
Kind 1	19,62 m ²
Kinderbad	6,93 m ²
Kind 2	14,95 m ²
Wohnfläche gesamt	45,50 m²



faberhaus sarl
1, Momperwee
L-6665 Herborn
Tel.: 00352 269495
www.faberhaus.lu

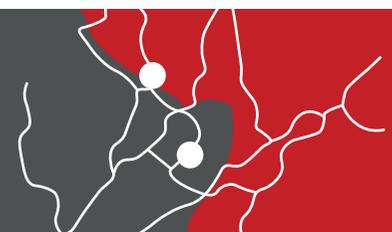
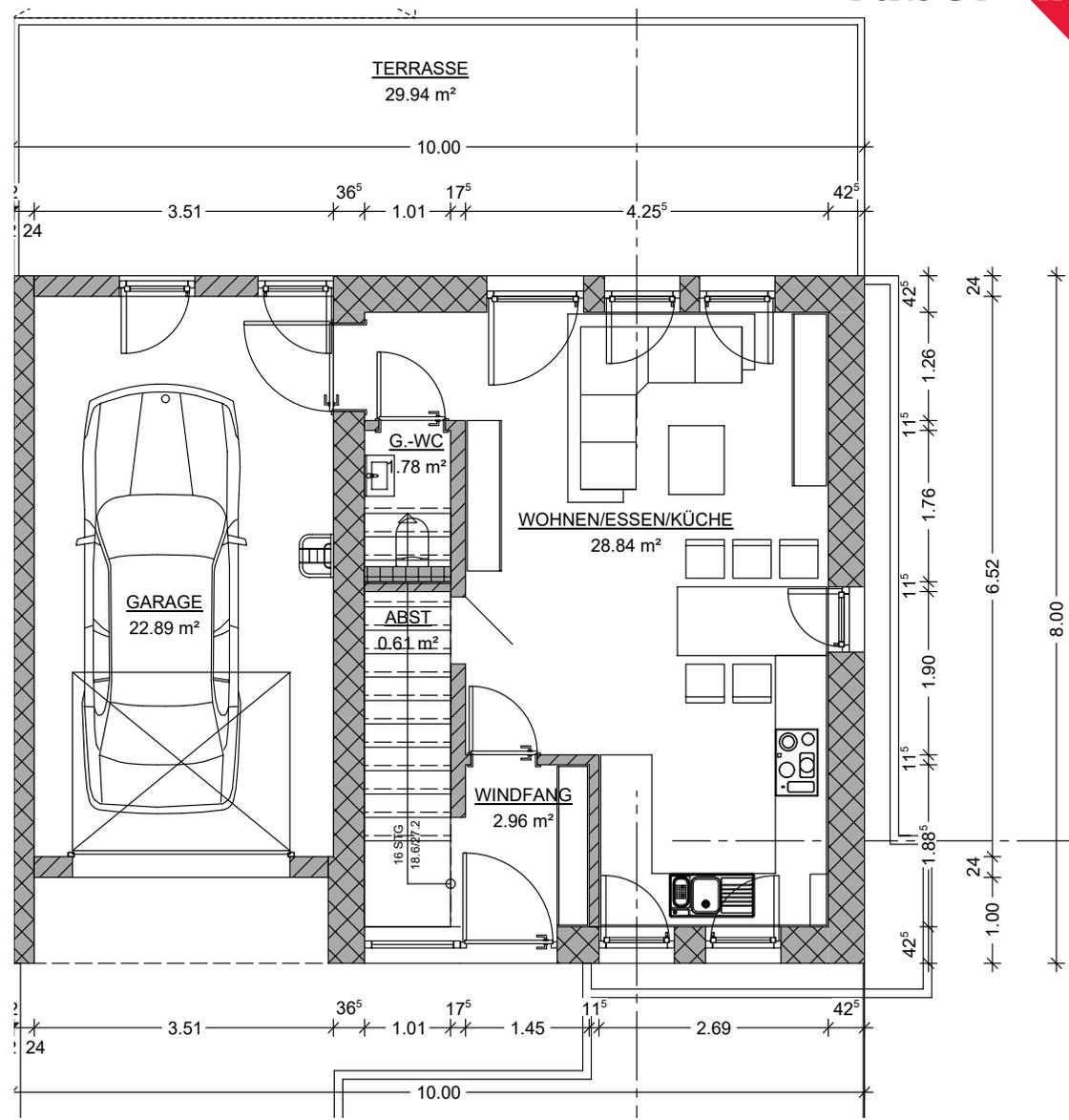
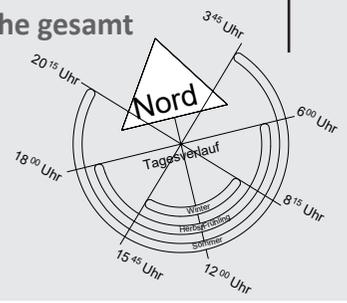


faberhaus gmbh
Sauerstaden 40
D-54669 Bollendorf
Tel.: 0049 6526 931001
www.faberhaus.de

Doppelhaus 5, op den Heeden Erdgeschoss



Windfang	2,96 m ²
Wohnen/Essen/Küche	28,84 m ²
Gäste-WC	1,78 m ²
Abstellraum	0,61 m ²
Terrasse (anteilig 50 %)	14,97 m ²
Wohnfläche gesamt	49,16 m²
Garage	22,89 m ²
Nutzfläche gesamt	22,89 m²

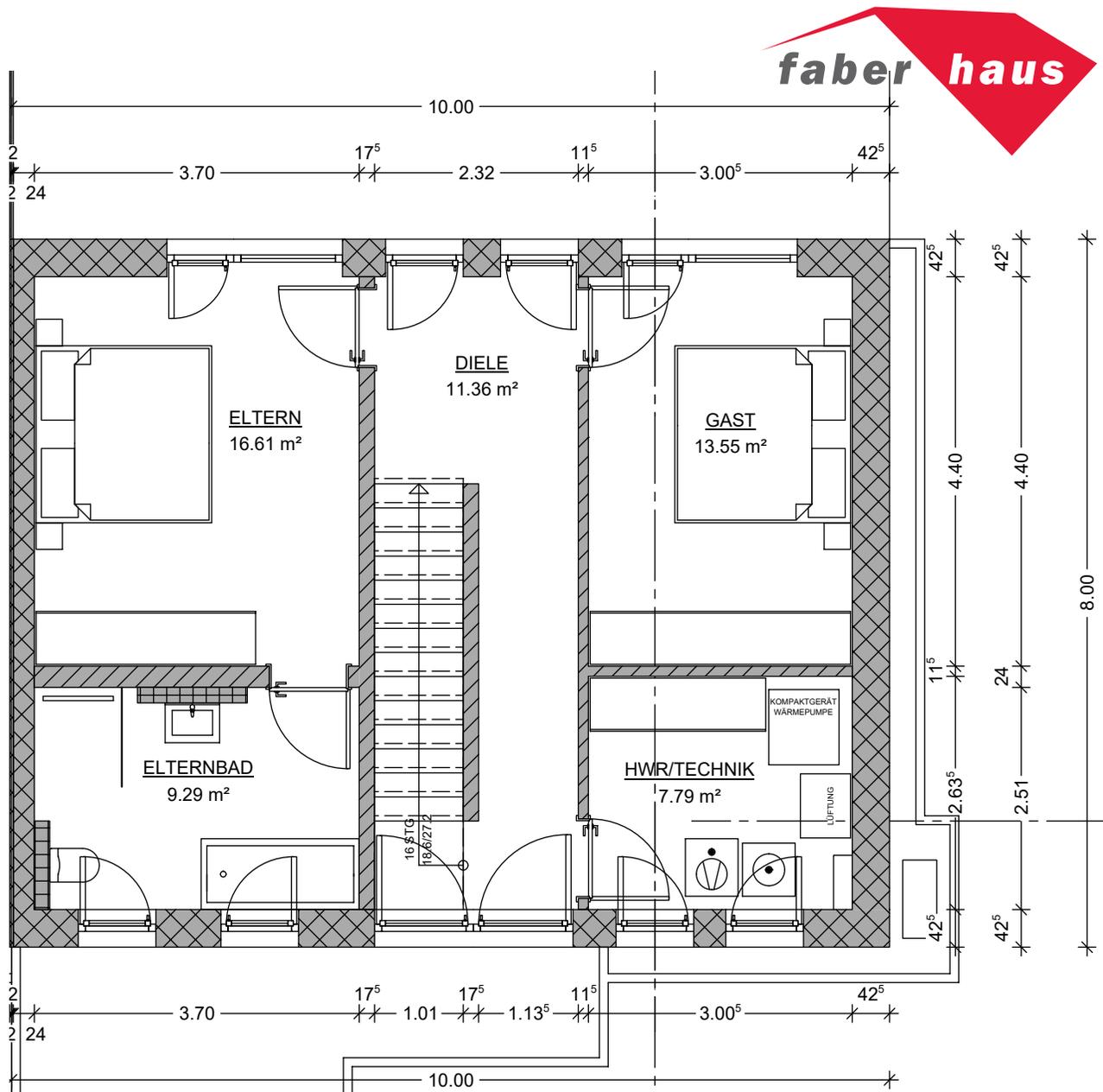
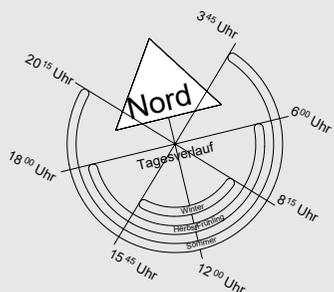


Doppelhaus 5, op den Heeden

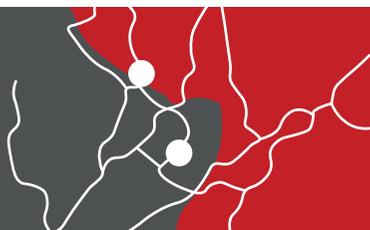
1. Obergeschoss



Diele	11,36 m ²
Eltern	16,61 m ²
Elternbad	9,29 m ²
Gast	13,55 m ²
HWR/Technik	7,79 m ²
Wohnfläche gesamt	58,60 m²



faberhaus sarl
 1, Momperwee
 L-6665 Herborn
 Tel.: 00352 269495
 www.faberhaus.lu

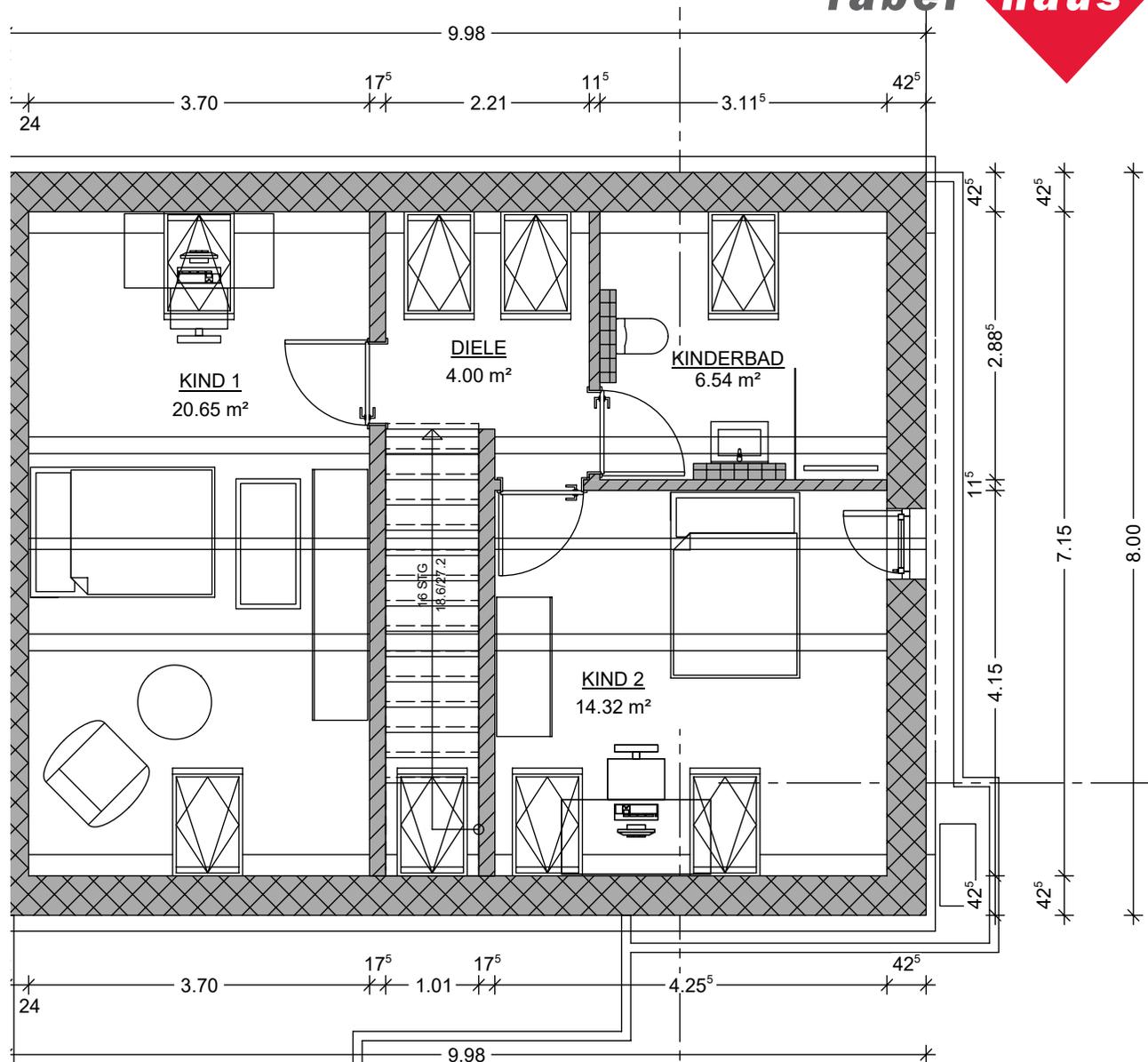
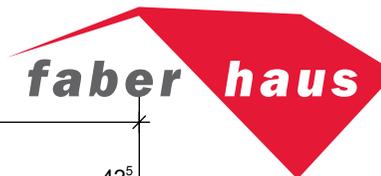
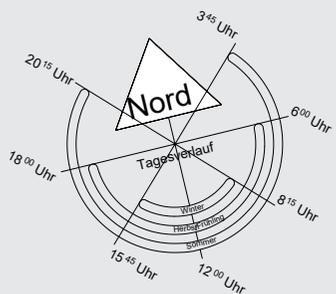


faberhaus gmbh
 Sauerstaden 40
 D-54669 Bollendorf
 Tel.: 0049 6526 931001
 www.faberhaus.de

Doppelhaus 5, op den Heeden Dachgeschoss



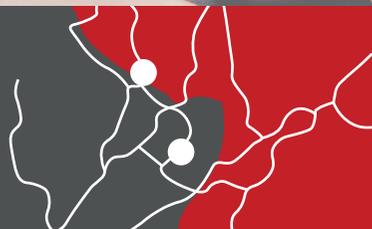
Diele	4,00 m ²
Kind 1	20,65 m ²
Kinderbad	6,54 m ²
Kind 2	14,32 m ²
Wohnfläche gesamt	45,51 m²



**Zuhause ist dort,
wo man sich wohlfühlt.**



faberhaus sarl
1, Momperwee
L-6665 Herborn
Tel.: 00352 269495
www.faberhaus.lu



faberhaus gmbh
Sauerstaden 40
D-54669 Bollendorf
Tel.: 0049 6526 931001
www.faberhaus.de



Kurzbeschreibung

Grundausstattung

Unsere Leistungen umfassen die schlüsselfertige Erstellung des Objektes gemäß unserer Baubeschreibung, die Architekten- und Fachingenieurleistungen sowie die Genehmigungsplanung. Alle Standardmaterialien und Hersteller können selbstverständlich optional nach Kundenwunsch geändert werden. Wärmedämmung, Statik, Schallschutz und Schutz gegen Feuchtigkeit werden nach den gültigen DIN-Normen sowie der gültigen GEG ausgeführt.

Energieklasse

Das Wohnhaus wird mit Energieeffizienzklasse A und Wärmeklasse B gebaut.

Rohbau

Herstellen der Bodenplatte in bewehrtem Stahlbeton und der Druckfestigkeitsklasse C 25/30. Die tragenden oberirdischen Außenwände werden mit einem Wärmedämmstein 42,5 cm gemauert. Einbau einer Stahlbetontreppe mit Handlauf aus Edelstahl. Besonderer Wert wird auf den Schallschutz gemäß DIN 4109 gelegt.

Dach

Das Satteldach erfolgt als traditionelle Zimmermannskonstruktion aus Konstruktionsvollholz. Die mineralische Vollsparrendämmung erhält eine Dampfsperre und zusätzlich wird eine Aufsparrendämmung aus Holzfaser verlegt. Die Dacheindeckung erfolgt aus Betondachsteinen

Außen- und Innenputz

Alle Innenwände werden mit glattem Gipsputz versehen. Die Feuchträume erhalten einen diffusionsoffenen Kalkzementputz. Der Oberputz der Fassade besteht aus einem hochwertigen Edelputz mit zweifachem Egalisationsanstrich in hellem Grundton.

Fenster und Türen

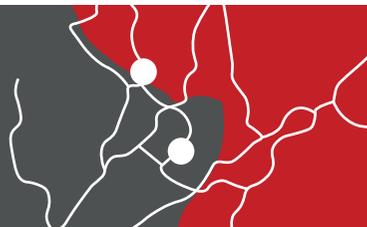
Einbau einer Alu-Haustür nach Auswahl des Kunden gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung. Sämtliche Innentüren nach Auswahl des Kunden mit glattem Türblatt in Weiß-Lack und Edelstahl Drückergarnituren. Die Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzglas sind mit elektrisch betriebenen PVC-Rollläden bestückt mit dem Bedienschalter am Fenster. Die Innenfensterbänke sind nach Wahl des Kunden in Marmor oder Granit.

Malerarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen aller Wohnräume erhalten Malervlies und einen weißen Anstrich.

Fliesenarbeiten

Wandfliesen 30 x 60 cm im Wert von 50 €/qm. In den Bädern umlaufend bis zu einer Höhe von 1,20 m und im Duschbereich 2,10 m hoch. Im WC auf den Installationswänden des WC bis max. 1,20 m Höhe.





Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafbereiche werden gefliest oder mit Echtholzparkett ausgelegt (Materialwert 50 €/qm). Dies geschieht nach individueller Bemusterung des Kunden. Auf Balkon und Terrasse werden robuste, witterungsbeständige Betonwerksteinplatten 30x60 cm auf einem frostfreien Splittbett verlegt.

Elektro

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Bestimmungen und Normen der VDE. Die Stromversorgung samt Zähleranlage erfolgt zentral im Hausanschlussraum. Wohn- und Schlafräume erhalten Fernsehanschlüsse. Eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Schalter sind bereits einkalkuliert.

Sanitär

Die sanitäre Ausstattung erfolgt gemäß der Baubeschreibung mit der Produktserie Richter & Frenzel. Die Ausführung der Abwasserrohre erfolgt schallgedämmt. Alle Duschen werden barrierefrei und bodengleich gefliest und mit entsprechendem Bodenablauf ausgeführt. Die WCs sind wandhängend mit wandeingebautem Spülkasten.

Heizung

Die Installation eines Luft-Wasser-Wärmepumpensystems mit umweltfreundlicher und energiesparender Inverter-Technologie versorgt die einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung. Installation eines Komfort Lüftungsgerätes als Komfort Belüftung- und Entlüftung.

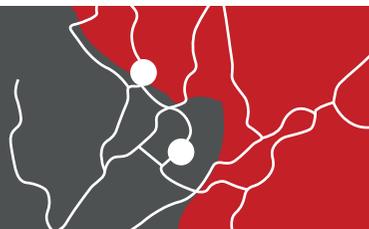
Außenanlage

Pflasterflächen für Wege und Zufahrten werden nach Plan angelegt. Um das Gebäude werden Kiesstreifen gefertigt. Zwischen den Terrassen werden Pergolen angelegt.

Schlussbemerkung

Diese Kurzbeschreibung stellt nur eine kurze Übersicht über die wesentlichen Merkmale der Gewerke und deren Ausführung dar. Aufgrund des frühen Planungsstandes behalten wir uns Änderungen an der Bauausführung vor. Die Grundlage für den Kauf ist eine detaillierte vertragliche Bau- und Leistungsbeschreibung.

Die Wohnflächen sind nach WoFIV berechnet. Es handelt sich hierbei um ein vorläufiges Exposé. Änderungen bleiben vorbehalten.





Preisübersicht

Grundstück	Adresse	Grundstücksfläche	Preis Grundstück
Doppelhaus links	3, op den Heeden	227,00 m ²	192.950 €
Doppelhaus rechts	5, op den Heeden	289,00 m ²	245.650 €

Doppelhaus	Wohnfläche/ Nutzfläche	Preis Gebäude Eigennutzer inkl. 3 & 17 % TVA	Preis Gebäude Nicht-Eigennutzer inkl. 17 % TVA
3, op den Heeden	155 m ² / 23 m ²	610.763 €	660.763 €
5, op den Heeden	153 m ² / 23 m ²	610.763 €	660.763 €

je Doppelhaus	Architekten- und Ingenieurleistungen	24.237 € inkl. 17 % TVA
---------------	--------------------------------------	----------------------------

Gesamtpreis	Grundstück + Preis Gebäude Eigennutzer inkl. 3 & 17 % TVA + A+I inkl. 17 % TVA	Grundstück + Preis Gebäude Nicht-Eigennutzer inkl. 17 % TVA + A+I inkl. 17 % TVA
3, op den Heeden	827.950 €	877.950 €
5, op den Heeden	880.650 €	930.650 €

*) Für Eigennutzer der Immobilie ist die Höchstgrenze der Steuervergünstigung in Höhe von 50.000 € durch die Besteuerung von 3 % TVA und 17 % TVA bereits berücksichtigt. Für Nicht-Eigennutzer gelten 17 % TVA.



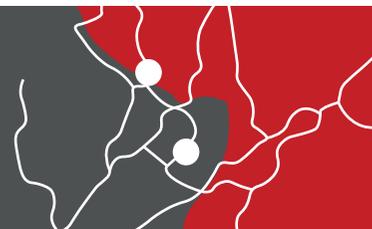


WOHNQUALITÄT, DIE BEGEISTERT

Gemeinsam mit faberhaus erfüllen Sie sich Ihre Wohnträume und schaffen Raum für Ihre persönliche Entfaltung. Denn das ist Wohnqualität, die begeistert.

- BERATUNG & PLANUNG
- INDIVIDUELLES BAUEN
- BAUTRÄGER
- KERNSANIERUNG
- PROJEKTENTWICKLUNG

faberhaus sarl
1, Momperwee
L-6665 Herborn
Tel.: 00352 269495
www.faberhaus.lu



faberhaus gmbh
Sauerstaden 40
D-54669 Bollendorf
Tel.: 0049 6526 931001
www.faberhaus.de