

WOHNEN IN OBERWEIS

NEUBAU EINES SECHS-PARTEIEN-HAUSES

D- 54636 Oberweis, Bitburgerstraße 10a



55 EE

EffizienzHaus



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.



Ihre Vorteile auf einen Blick



- moderne Architektur mit flexibler Grundrissgestaltung je nach Baufortschritt
- hochwertige Ausstattung mit Echtholzparkett / Fliesen, Fußbodenheizung und Balkon / Loggia
- Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmebereitstellung
- familienfreundliche Umgebung mit fußläufiger Kitaanbindung und Schwimmbad
- gute Verkehrsanbindung: 25 min nach Echter-nach/Luxemburg, 10 min nach Bitburg
- Ideal für Lux-Pendler
- keine Maklercourtage



Wohnen in Oberweis

Die kleine Gemeinde Oberweis mit Ihren ca. 600 Einwohnern liegt etwa 10 km westlich von Bitburg und etwa 25 Minuten von Echternach/Luxemburg entfernt. Idealer Ausgangspunkt für Lux-Pendler. Geteilt durch den Fluss Prüm, eingebettet in Wiesen und Wäldern lädt Oberweis zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen ein. Gut ausgebaute Radwege durch die abwechslungsreiche Landschaft bietet Einheimischen wie auch Touristen schöne Erkundungen durch die Südeifel.



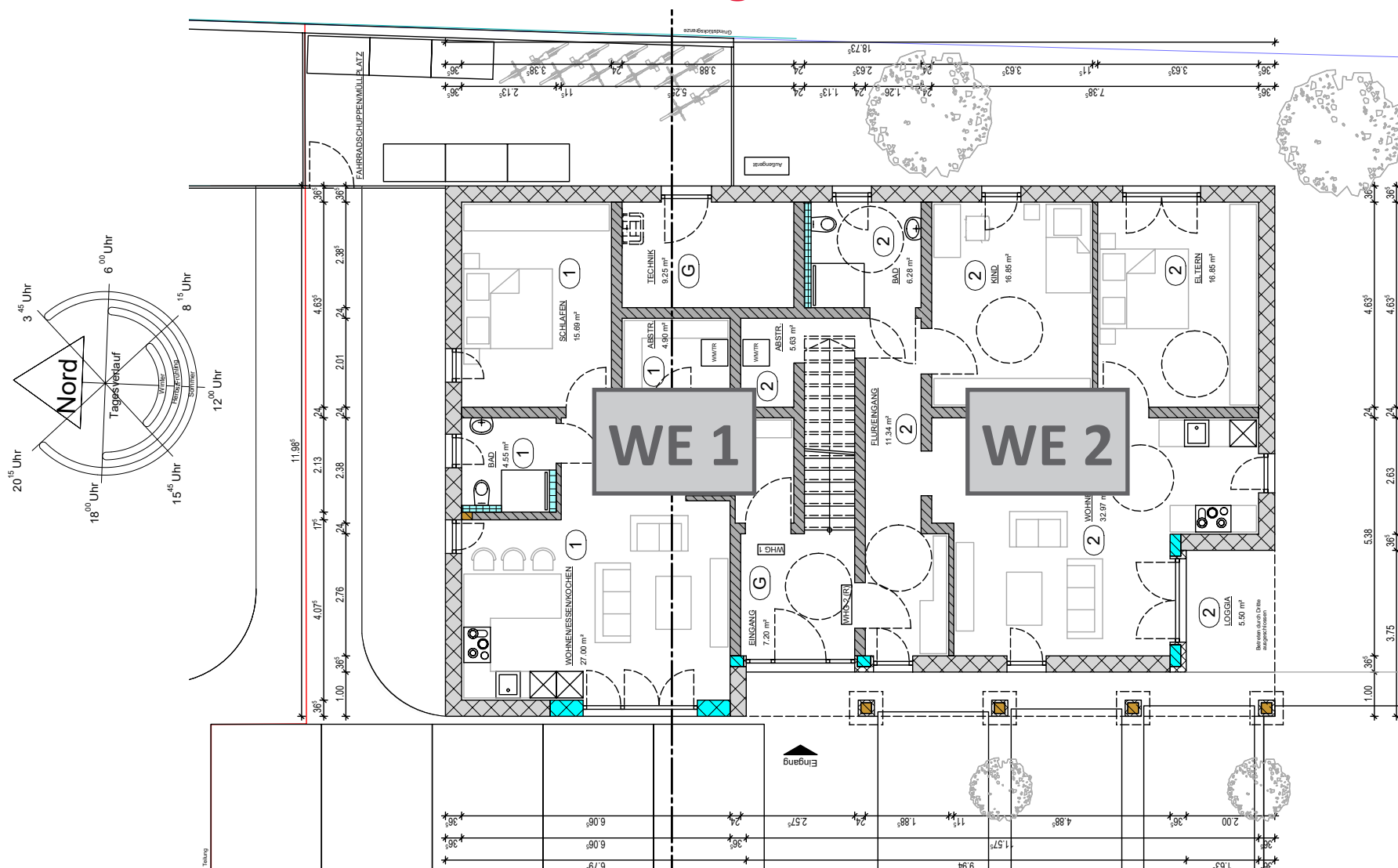
Ein wichtiger Bestandteil sind die vielen Vereine in Oberweis, die den Ort mit vielen Veranstaltungen, Festen und Feiern prägen. Durch das Engagement der Mitglieder wird das Gemeinschaftsbewusstsein gefördert und Alt und Jung, Eingesessene und Neubürger ins Dorfleben integriert.

Verschiedene Sport- und Spielmöglichkeiten garantieren einen hohen Freizeitwert. Egal ob das Erlebnisfreibad beim Campingplatz, der zentralgelegene Sportplatz, Kanufahrten auf der Prüm oder die vielen Wanderwege. In und um Oberweis wird es nicht langweilig.

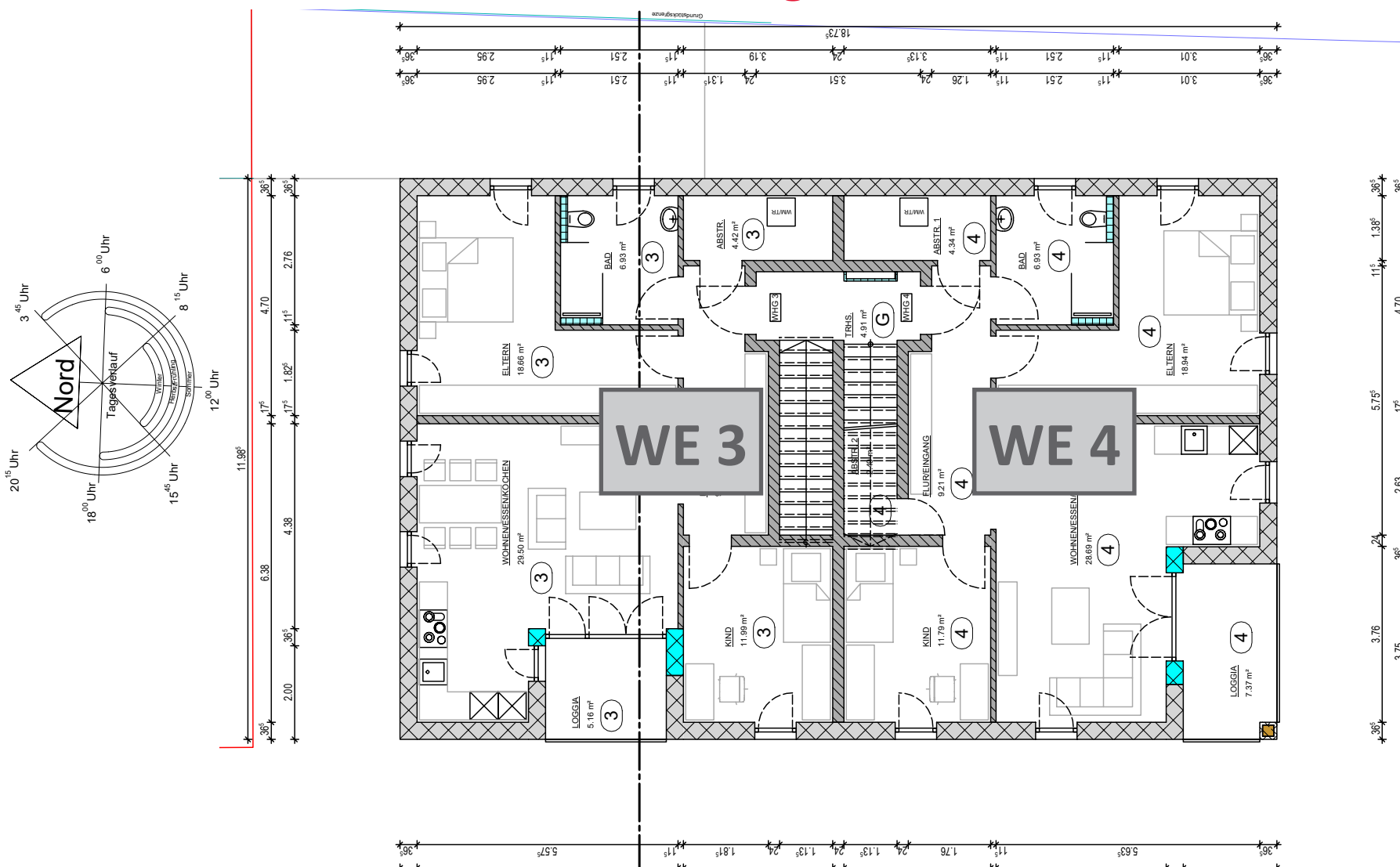
Der eigene Kindergarten im Ort gibt den Kleinsten einen Ort der Geborgenheit. Die Entdeckungslust wird durch die ländliche Umgebung durch Fluss und Wald gefördert und den Bewegungsbedürfnissen nachgekommen.



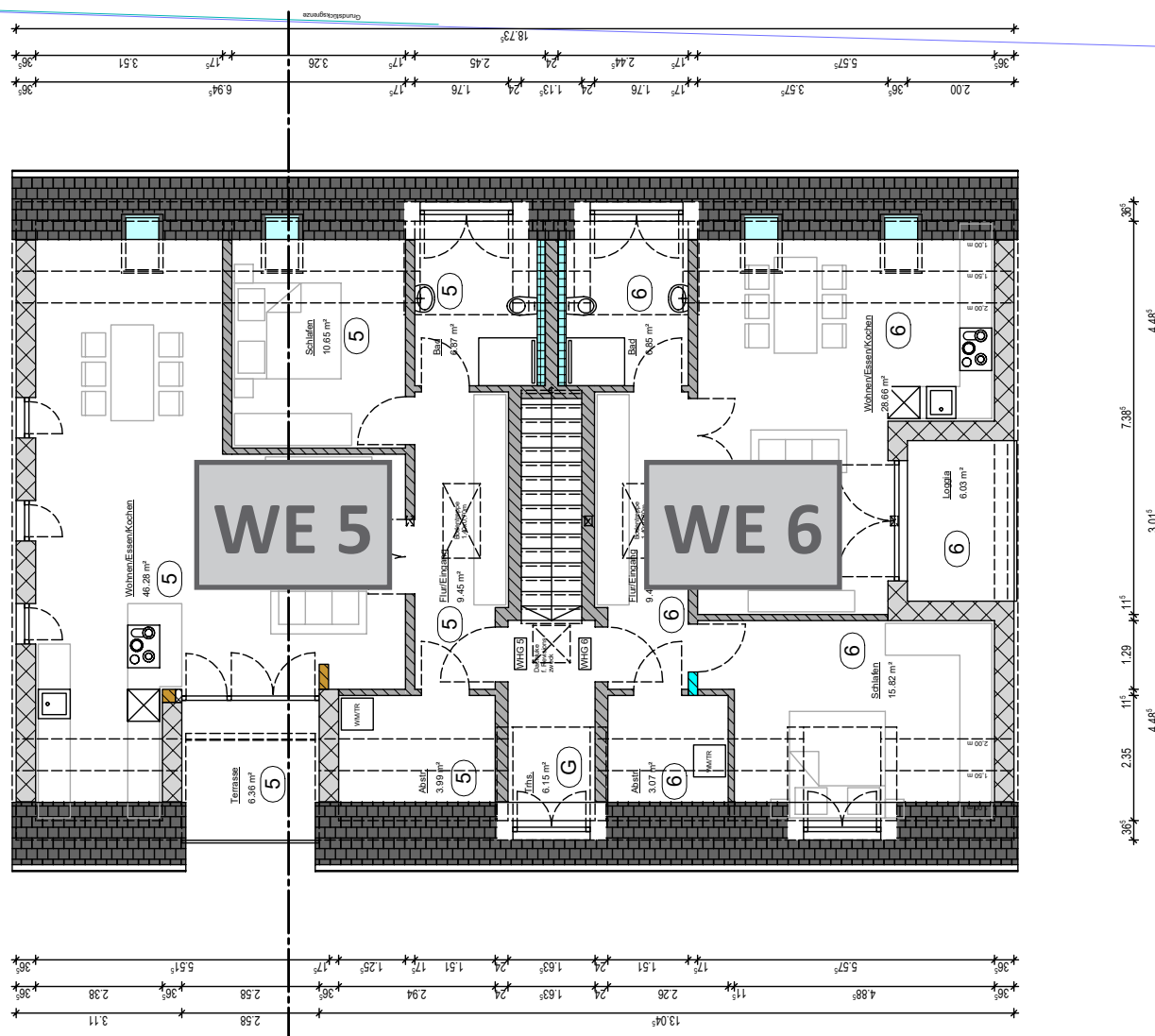
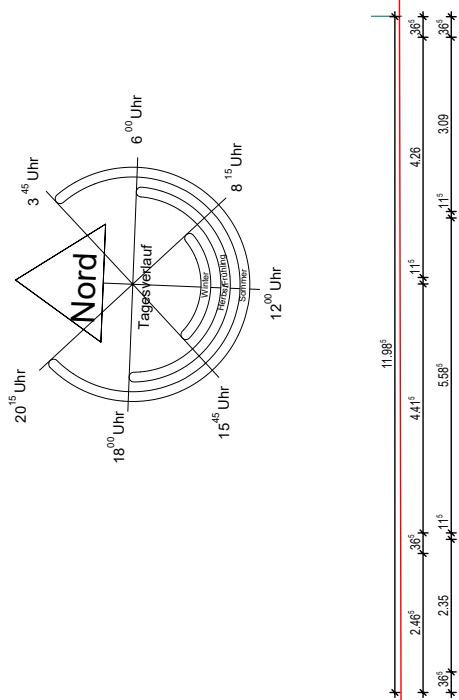
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



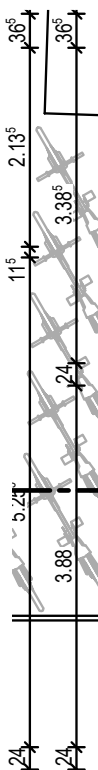
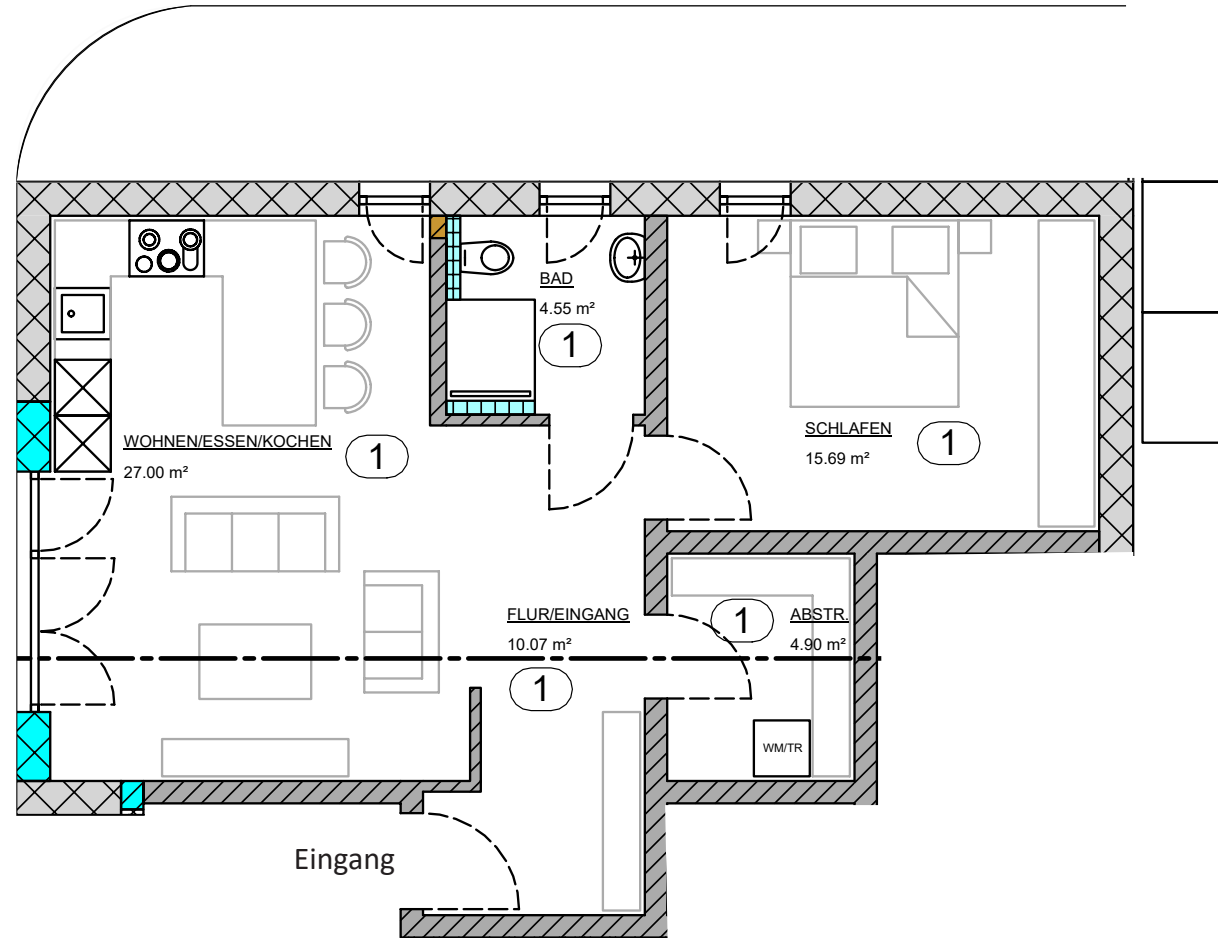
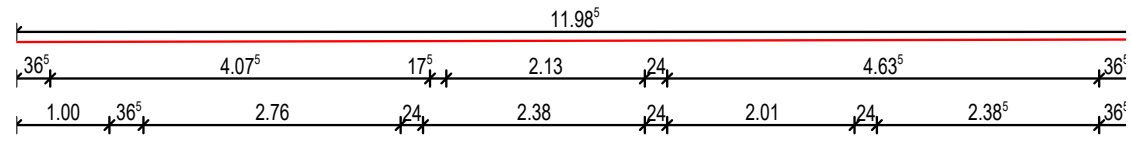
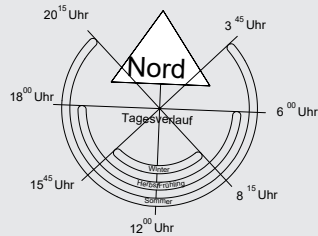
Dachgeschoss



Erdgeschoss - Wohnung 1



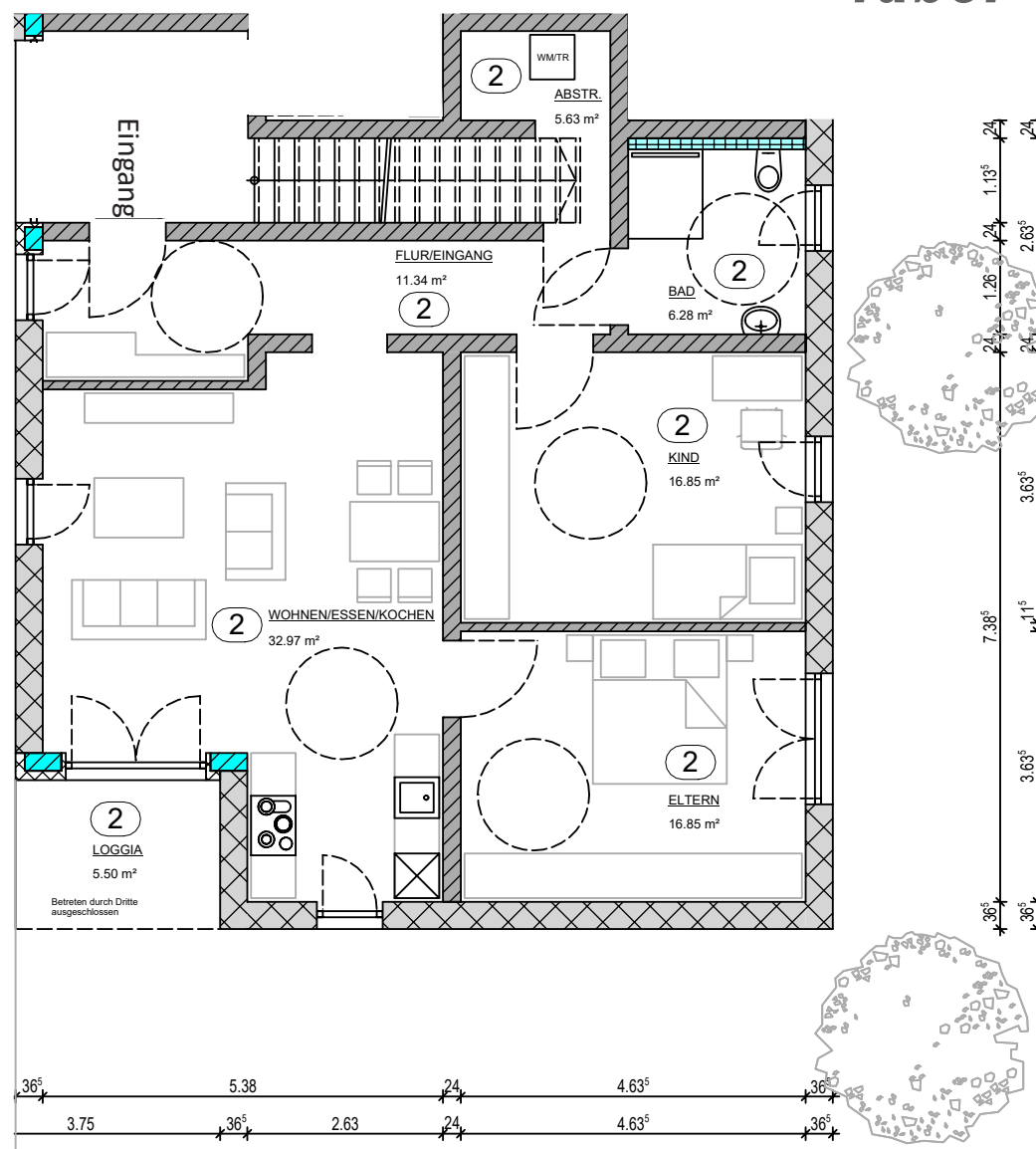
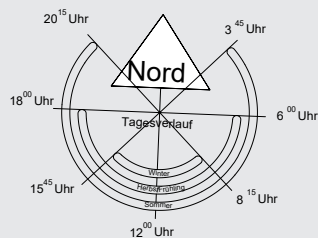
Wohnen/Essen/Kochen	27,00 m ²
Schlafen	15,69 m ²
Bad	4,55 m ²
Flur/Eingang	10,07 m ²
Abstellraum	4,90 m ²
Wohnfläche gesamt	62,21 m²



Erdgeschoss - Wohnung 2



Wohnen/Essen/Kochen	32,97 m ²
Eltern	16,85 m ²
Kind	16,85 m ²
Bad	6,28 m ²
Flur/Eingang	11,34 m ²
Abstellraum	5,63 m ²
Loggia (anteilig 50 %)	2,75 m ²
Wohnfläche gesamt	92,67 m²

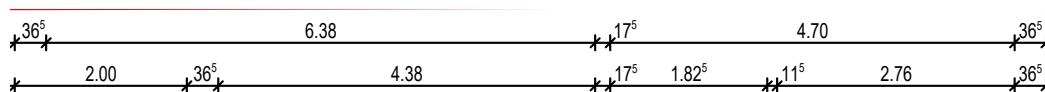


faberhaus sarl
 1, Momperwee
 L-6665 Herborn
 Tel.: 00352 269495
www.faberhaus.lu

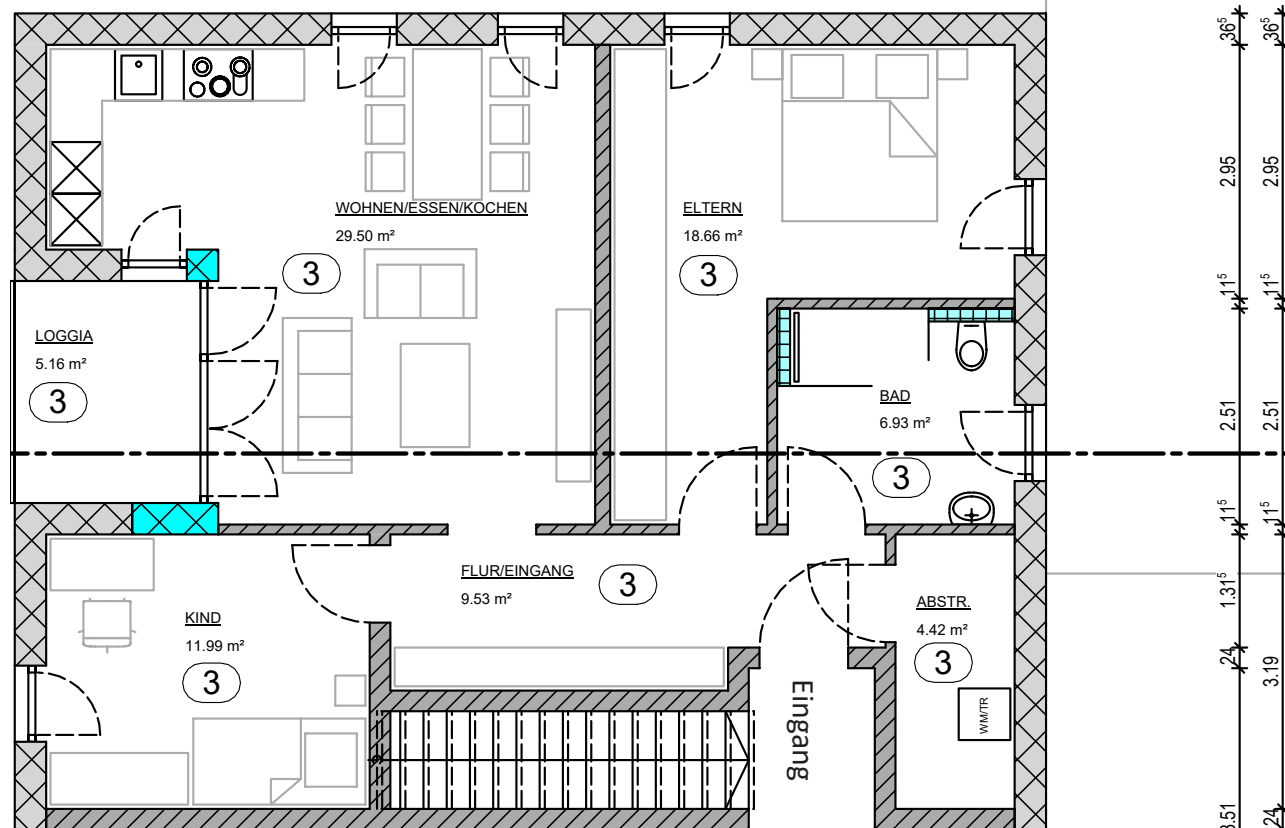
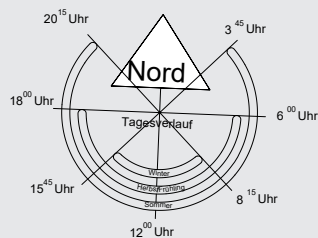


faberhaus gmbh
 Sauerstaden 40
 D-54669 Bollendorf
 Tel.: 0049 6526 931001
www.faberhaus.de

1. Obergeschoss - Wohnung 3



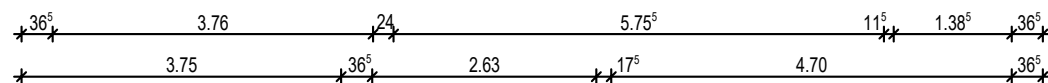
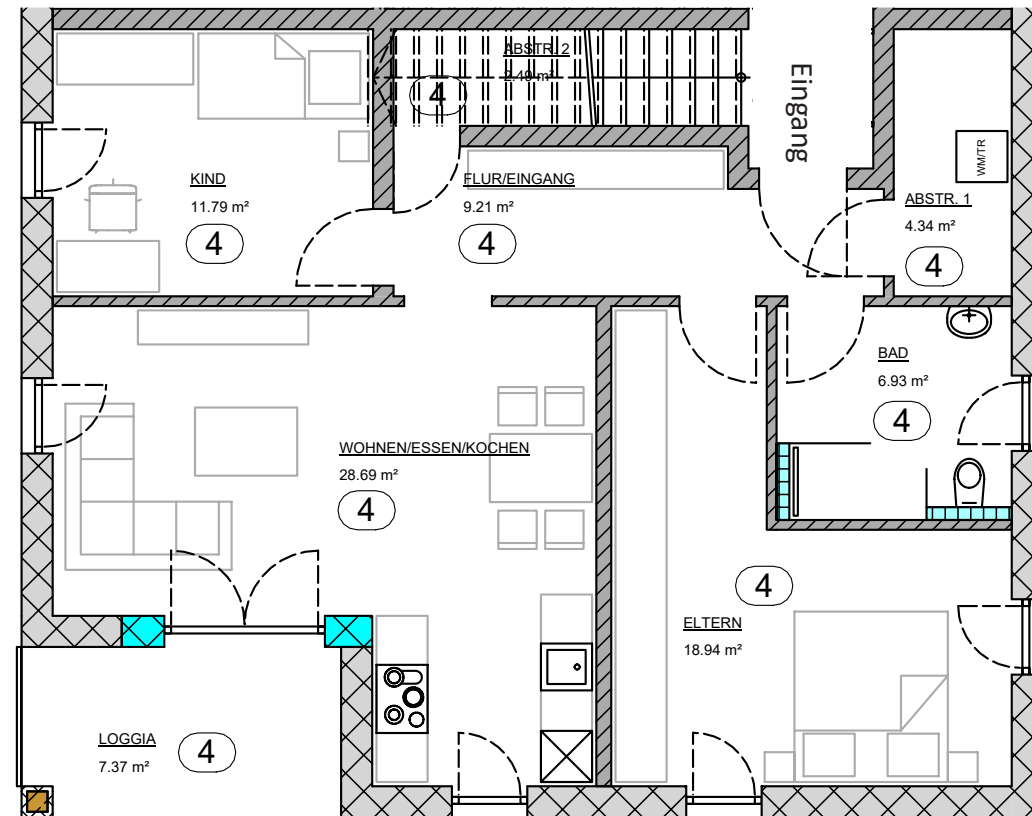
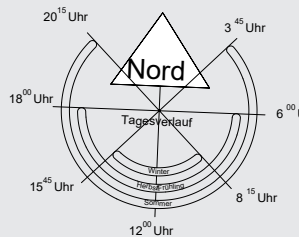
Wohnen/Essen/Kochen	29,50 m ²
Eltern	18,66 m ²
Kind	11,99 m ²
Bad	6,93 m ²
Flur/Eingang	9,53 m ²
Abstellraum	4,42 m ²
Loggia (anteilig 50 %)	2,58 m ²
Wohnfläche gesamt	83,61 m²



1. Obergeschoss - Wohnung 4



Wohnen/Essen/Kochen	28,69 m ²
Eltern	18,94 m ²
Kind	11,79 m ²
Bad	6,93 m ²
Flur/Eingang	9,21 m ²
Abstellraum 1	4,34 m ²
Abstellraum 2	2,49 m ²
Loggia (anteilig 50 %)	3,69 m ²
Wohnfläche gesamt	86,08 m²



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

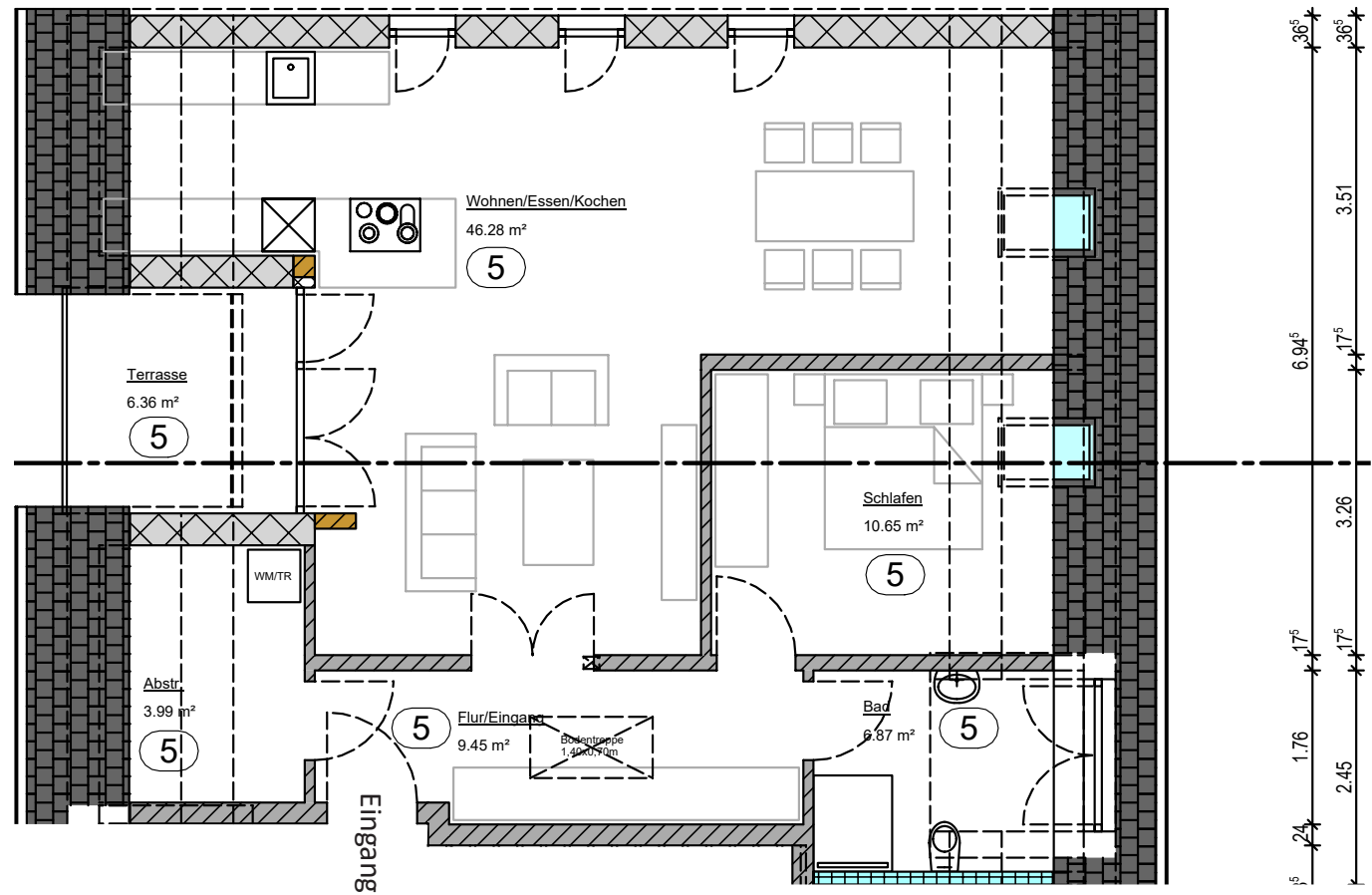
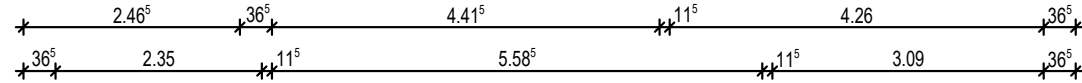
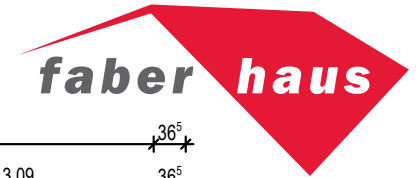
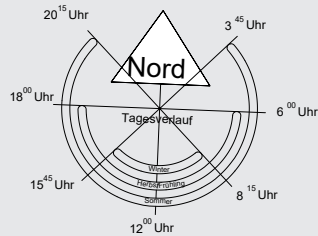


faberhaus gmbh
Sauerstaden 40
D-54669 Bollendorf
Tel.: 0049 6526 931001
www.faberhaus.de

Dachgeschoss - Wohnung 5



Wohnen/Essen/Kochen	45,28 m ²
Schlafen	10,65 m ²
Flur/Eingang	9,45 m ²
Bad	6,87 m ²
Abstellraum	3,99 m ²
Terrasse (anteilig 50 %)	3,18 m ²
Wohnfläche gesamt	80,42 m²



faberhaus sarl

1, Momperwee

L-6665 Herborn

Tel.: 00352 269495

www.faberhaus.lu

faberhaus gmbh

Sauerstaden 40

D-54669 Bollendorf

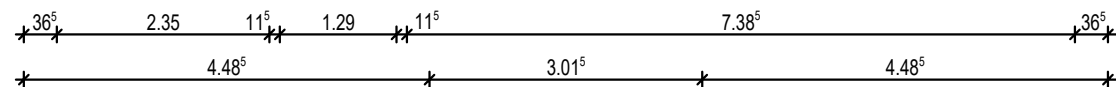
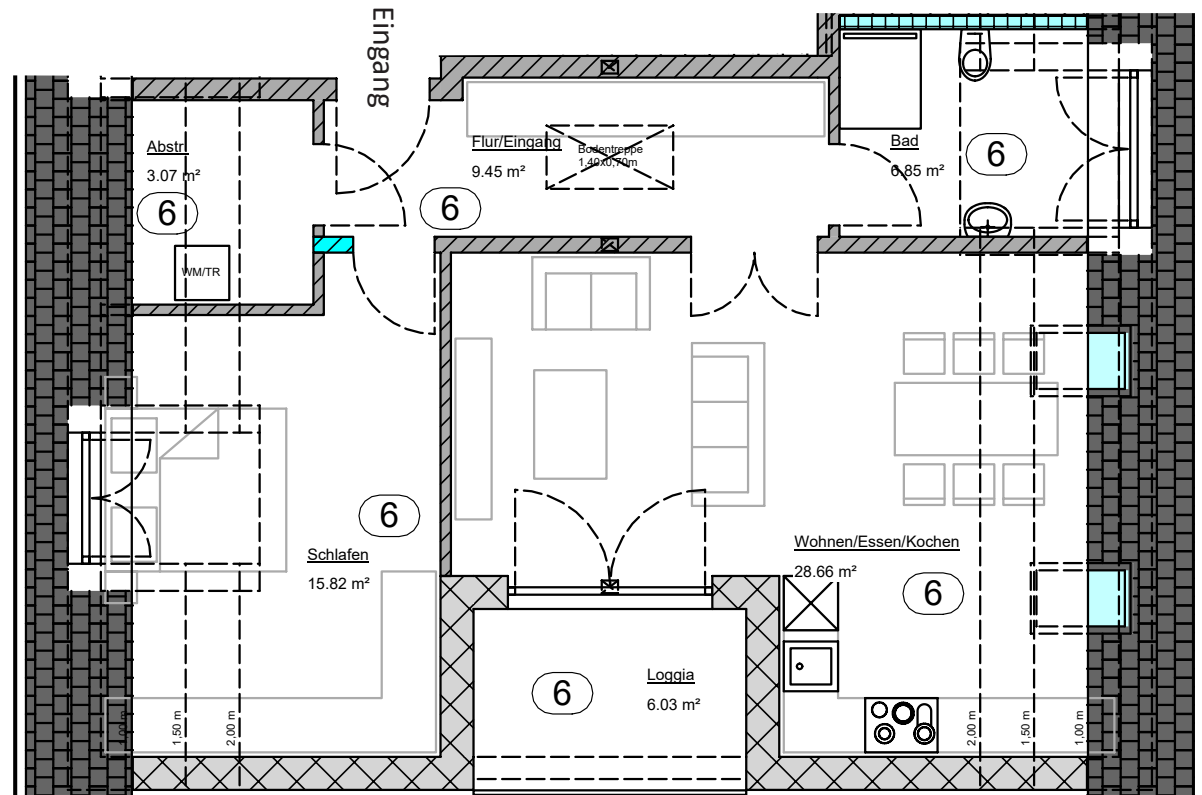
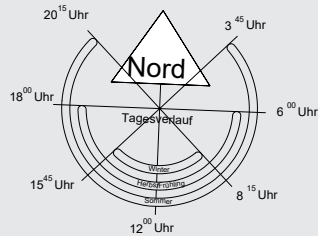
Tel.: 0049 6526 931001

www.faberhaus.de

Dachgeschoss - Wohnung 6



Wohnen/Essen/Kochen	28,66 m ²
Schlafen	15,82 m ²
Flur	9,45 m ²
Bad	6,85 m ²
HWR	3,07 m ²
Loggia (anteilig 50 %)	3,02 m ²
Wohnfläche gesamt	66,87 m²

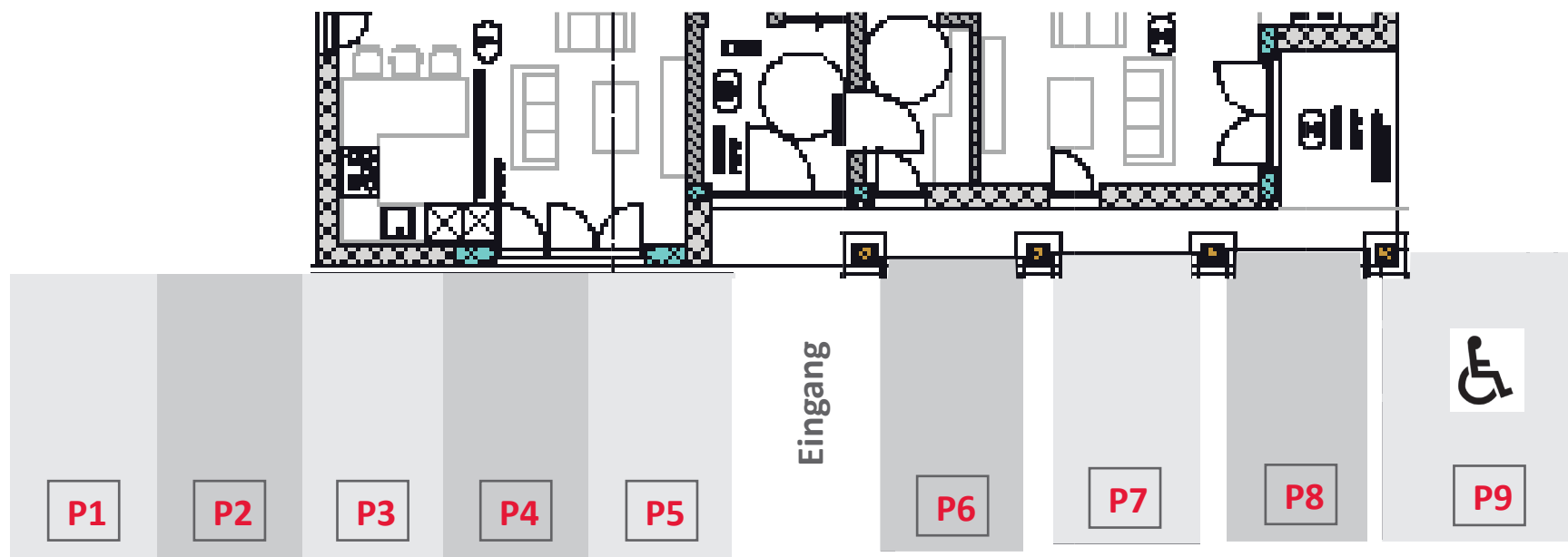


faberhaus sarl
1, Momperwee
L-6665 Herborn
Tel.: 00352 269495
www.faberhaus.lu



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

Aufteilung Außenparkplätze





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. Wärmedämmung, Statik, Schallschutz und Schutz gegen Feuchtigkeit werden nach den gültigen DIN-Normen - mindestens aber nach den anerkannten Regeln der Technik- sowie des gültigen GEG ausgeführt.

Energieklasse

Das Wohnhaus wird als KfW-55 EE Energieeffizienzhaus gebaut.

Rohbau

Nach einer frostfreien Gründung der notwendigen Fundamente wird die Bodenplatte in bewehrtem Stahlbeton und der Druckfestigkeitsklasse C20/25 hergestellt. Die tragenden oberirdischen Außenwände werden gemäß Statik und Energiepass mit Poroton Mauerwerk WLG 0,08 hergestellt. Die Geschosstreppen sind eine schallentkoppelte Massivkonstruktion aus Stahlbeton mit Belag.

Dach

Das Satteldach erfolgt als traditionelle Zimmermannskonstruktion aus Konstruktionsvollholz. Die mineralische Vollsparrendämmung erhält eine Dampfsperre. Die Dacheindeckung erfolgt aus hochwertigem Tonziegel. Die Flachdächer der Balkone und Loggien erhalten eine Abdichtung sowie eine Gefälledämmung nach der gültigen GEG-Verordnung.

Die Balkone und Loggien erhalten ein Balkongeländer aus Stahl in Anthrazit lackiert.

Außen- und Innenputz

Alle massiven 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

Eingangstüren der Wohnungen werden einheitlich in Weißlack mit Sicherheitsgarnitur und Spion ausgeführt. 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-Rollladen bestückt. Die Innenfensterbänke werden nach Wahl des Kunden in Marmor oder Granit ausgeführt.

Malerarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen aller Wohnräume erhalten ein Malervlies und einen Weißanstrich.

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.





Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafbereiche werden gefliest oder mit Echtholzparkett ausgelegt (Materialwert 50 €/qm). Dies geschieht nach individueller Bemusterung des Kunden. Auf die Balkone und Loggien werden robuste, witterungsbeständige Betonwerksteinplatten verlegt (Materialwert 30 €/qm).

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 Steckdosen und Schalter gewährleisten eine praxisnahe Handhabung.

Sanitär

Die sanitäre Ausstattung erfolgt gemäß der Baubeschreibung mit der Produktserie R&F MyStyle 2.0. Die Ausführung der Abwasserrohre erfolgt schalldämmend. Alle Duschen werden barrierefrei und bodengleich gefliest und mit entsprechendem Bodenablauf ausgeführt. Die WCs sind wandhängend mit wandeingebautem Spülkasten.

Heizung

Die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit umweltfreundlicher und energiesparender Inverter-Technologie versorgt die einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung. Abluftelemente in den Nass- und Abstellräumen sorgen für eine bedarfsgesteuerte Entfeuchtung der Räume.

Außenanlage

Pflasterflächen für Zufahrten und Stellflächen werden nach Plan angelegt. Eine abschließbare und wettergeschützte Abstellmöglichkeit für Fahrräder wird Ihnen im hinteren Grundstücksbereich zur Verfügung gestellt. Die Bepflanzung wird mit heimischen Obst- und Laubbäumen versehen.

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

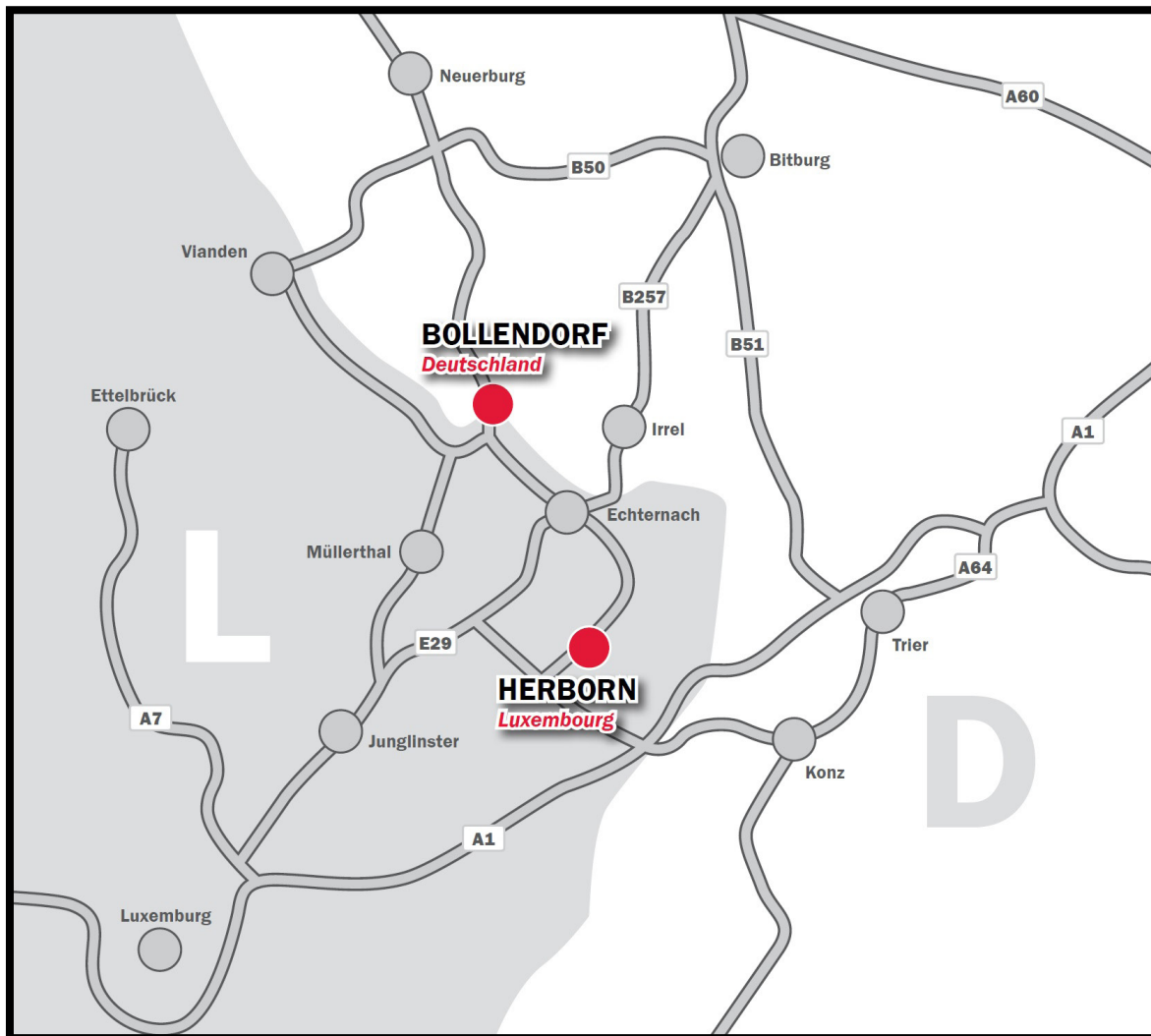
Das Mehrfamilienhaus verfügt über 6 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen sind zwischen 64 und 92 m² groß und haben 1 bis 2 Schlafzimmer.

Wohnung	Zimmer	Lage	Wohnfläche	Kaufpreis
1	2 ZKB	EG	62,21 m ²	199.000,00 €
2	3 ZKB	EG	92,67 m ²	297.980,00 €
3	3 ZKB	1. OG	83,61 m ²	verkauft
4	3 ZKB	1. OG	86,08 m ²	verkauft
5	2 ZKB	DG	80,42 m ²	verkauft
6	2 ZKB	DG	66,87 m ²	verkauft

Eine Einbauküche ist inklusive.

Zusätzlich fallen pro Außenstellplatz 7.750,00 € an.





WOHNQUALITÄT, DIE BEGEISTERT

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

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