



OSWEILER
LANNEBAACH

BAUGEBIET MIT 6 WOHNHÄUSERN
EDLES, INDIVIDUELLES WOHNFLAIR MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

OSWEILER

LANNEBAACH

BAUTRÄGER

IBB Baugesellschaft mbH

ARCHITEKT

Architekturbüro WeB s.à.r.l., Grevenmacher (2, 2A, 4, 4A, 6)
Wagner Architektur, Luxemburg?? (6A)

GENERALUNTERNEHMEN - Ihr Partner für schlüsselfertiges Bauen

IBB Baugesellschaft mbH
6, Giällewee | L-9749 Fischbach
Tel. +352 97 90 57 - 1 | Fax +352 97 99 10
www.ibb.lu

INFORMATIONEN & VERKAUF

IBB Baugesellschaft mbH
6, Giällewee | L-9749 Fischbach
M. +352 97 90 57 49
immo@ibb.lu | www.lannebaach.lu

Bilder und Grafiken dieser Broschüre sind beispielhaft.

INHALTSVERZEICHNIS

Das Konzept	S.4
Umgebung und Standort	S.6
Hochwertige Bauweise	S.8

WOHNHÄUSER

Rue Lannebaach 2	S.10
Rue Lannebaach 2A	S.14
Rue Lannebaach 4	S.18
Rue Lannebaach 4A	S.22
Rue Lannebaach 6	S.26
Rue Lannebaach 6A	S.30
30 Jahre IBB	S.34
IBB Baugesellschaft mbH – Informationsservice	S.35

DAS KONZEPT



6 WOHNHÄUSER, OSWEILER (ROSPORT)

Die neue Wohnanlage von IBB an der **rue Lanebaach** in Osweiler besteht aus **sechs** Wohnhäusern.

Der PAP umfasst neun Häuser, und wurde am 15. September 2016 durch den Gemeinderat von Rosport genehmigt (Ref. Ministerium 17683/ 70C). Die sechs Gebäude von IBB am südlichen Ortsrand sind in Giebelgemeinschaft konzipiert, entweder über das Haupthaus, oder über den Garagenanbau. Haus Nr. 2 ist eine Ecklage an der rue Principale, das Gebäude hat einen Grundriss in L-Form.

Die gesamte Wegeinfrastruktur mit Ver- und Entsorgung wurde im Rahmen des PAP-Verfahrens neu gestaltet. Die Häuser bieten auf 2 ½ Geschossen üppige Wohnflächen. Auf einen Keller wurde verzichtet.

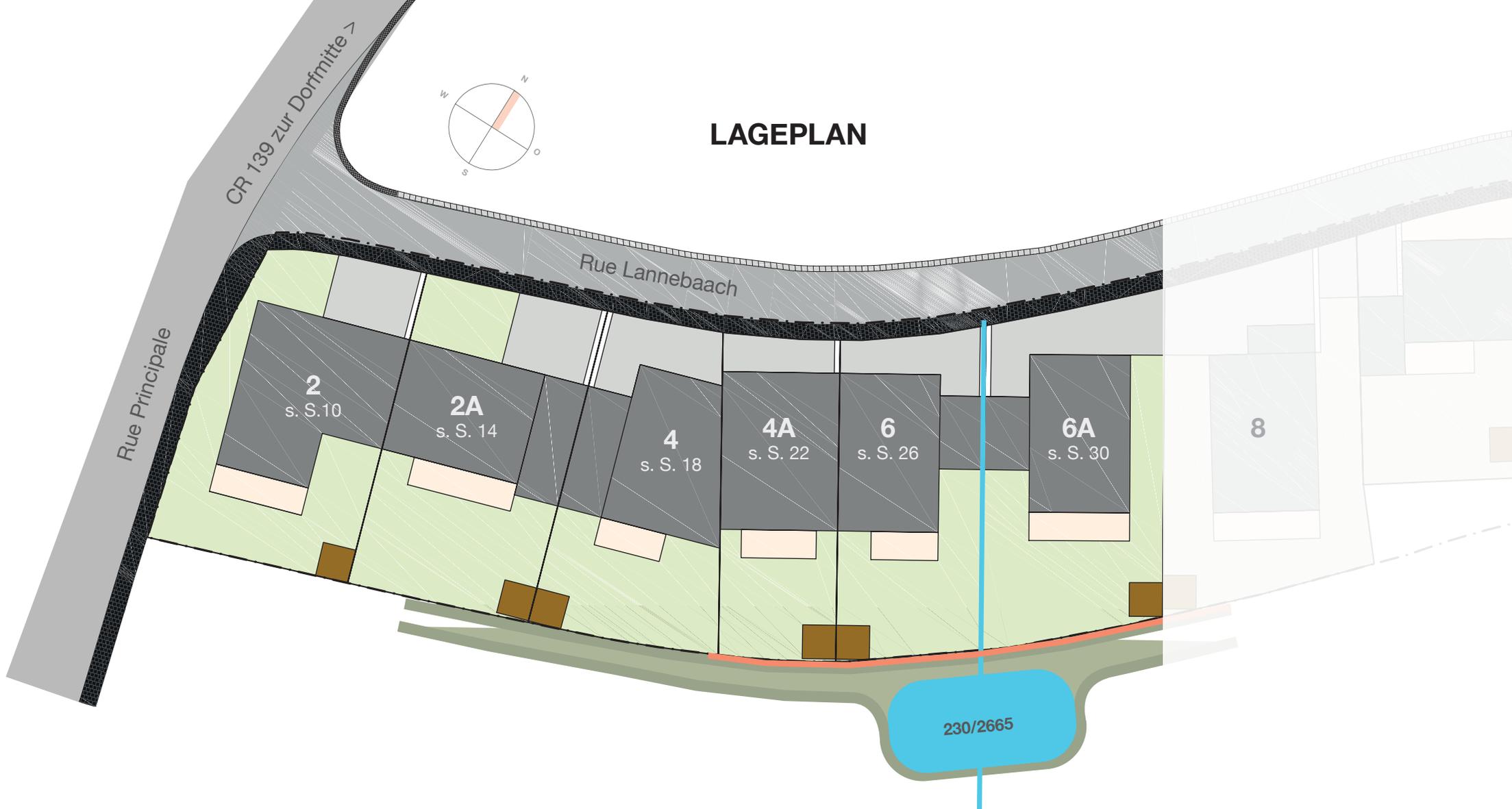
Die **ansprechende Architektur** macht das Objekt zu einem wertbeständigen Wohneigentum. Großzügige Terrassen – alle in Süd-Ausrichtung, bodentiefe Fensterfronten und eine zeitgemäße Ausstattung sorgen für ein **exklusives Wohnerlebnis**.

Im Garten darf man ein Gartenhaus errichten; die Grundstücke sind flach.

Die nachfolgenden Angaben zur Wohnfläche beziehen das Mansardengeschoss mit ein, allerdings erst berechnet ab der 2-Meter-Linie auf dieser Etage.

Die gesamte Hausentwässerung fließt im Freispiegelgefälle zur rue Lanebaach. Zum Ankauf der oben genannten Geländefläche werden die Käufer ein ungeteiltes Siebtel (1/7) an den beiden Parzellen Nr. 229/2664 und Nr. 230/2665 erwerben müssen. Es handelt sich um das Regenrückhaltebecken, den Graben und die Schutzmauer, die das Oberflächenwasser bei Starkregen-Ereignissen auffangen werden. Der Unterhalt dieser Anlage obliegt gemeinsam den sieben Grundeigentümern, inkl. dem Eigentümer von rue Lanebaach Nr. 8 (= Nr. 227/1972), oder seinen Rechtsnachfolgern.

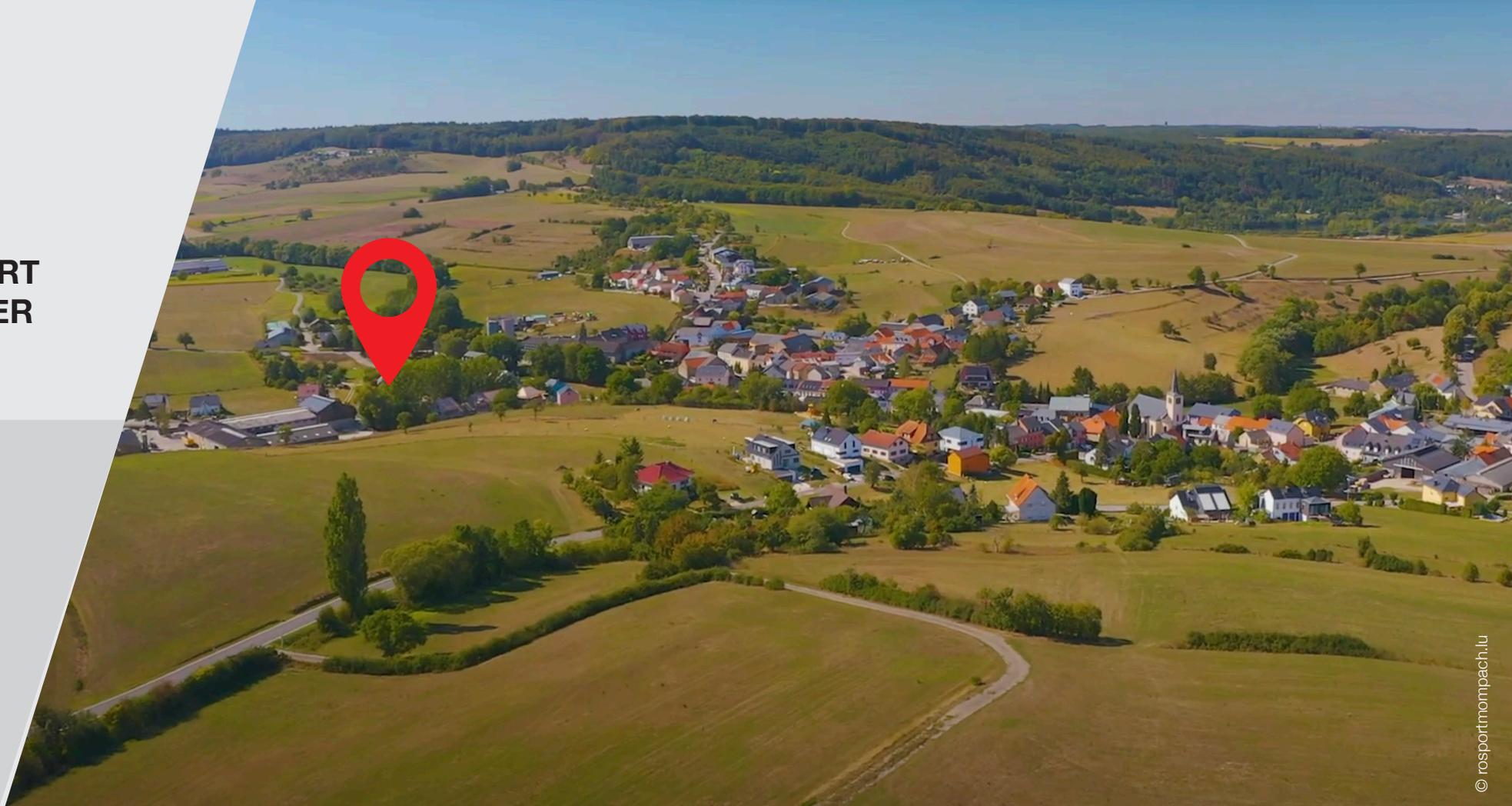
LAGEPLAN



- Hauseinfahrt
- Terrasse
- Gartenhaus
- Becken
- Graben (Auffang)
- Mauer
- Leitungsrecht

Los	Hausnummer	Parzelle	Gelände­fläche	Wohn­fläche	Schlaf­zimmer
1	Lannebaach Nr. 2	229/2747	4,73 Ar	331 m ²	4
2	Lannebaach Nr. 2A	229/2746	4,68 Ar	256 m ²	4
3	Lannebaach Nr. 4	229/2745	3,94 Ar	268 m ²	3
4	Lannebaach Nr. 4A	229/2744	2,99 Ar	289 m ²	4
5	Lannebaach Nr. 6	229/2743	3,68 Ar	280 m ²	3
6	Lannebaach Nr. 6A	229/2742	4,64 Ar	260 m ²	3

DER STANDORT OSWEILER



© rospormompach.lu





Osweiler (lux.: Uesweller) ist in seiner ländlichen Beschaulichkeit Teil der Fusionsgemeinde Rosport-Mompach. Die Landwirtschaft ist noch präsent.

Der Versorgungspol von Osweiler ist das 7 km entfernte Echternach. Dort gibt es Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Schulen, medizinische Versorgung und Apotheken, drei Tankstellen und drei Banken.

Osweiler hat ein Kulturzentrum, Rosport eine Primarschule. Das Moseltal ist nahe. Die rue Lannebaach ist eine ruhige Wohnstraße mit reinem Anliegerverkehr.



- 1 KULTURZENTRUM OSWEILER
- 2 SPIELPLATZ
- 3 ECHTERNACH 4,5 km
GESCHÄFTE, CACTUS, SCHULEN,
CAFÉS, RESTAURANTS, ARZT,
APOTHEKE, FREIBAD, SEE,
BIKEPARK, UVM.

www.rosportmompach.lu
www.grevenmacher.lu

HOCH- WERTIGE BAUWEISE



HELL, GROSSZÜGIG & MODERN

Jedes Haus hat einen eigenen Garten mit Terrasse, und die Innengarage ist für zwei PKWs eingerichtet. Im Vorhof ist weiterer Parkplatz für Besucher vorgesehen, auf der privaten Hoffläche. Die Häuser haben Satteldach, die Mansarde kann individuell ausgebaut werden. Im Moment legen wir alle Anschlusspunkte der Versorgungsleitungen bis ins Mansardengeschoss.

Die Räume sind hell und die Raumzuordnung ist funktionell geplant. Eine persönliche Note kann der interessierte Käufer seinem neuen Zuhause geben, da er die Möglichkeit hat, in der Mansarde noch weitere Wohnwünsche einzurichten. Das macht die eigene Wohnung noch individueller.

Alle Wohnungen bieten einen ausgesuchten Basis-Komfort. IBB berücksichtigt ebenfalls Ihre persönlichen Ausstattungswünsche mit einer breiten Palette an Wahlmöglichkeiten (Innentüren, Fliesen, Parkette, Sanitäreinrichtung usw.).

VORTEILE

- ✓ Maßgeschneidertes Konzept
- ✓ Qualifizierte Beratung, Planung und Ausführung
- ✓ Verbindlichkeit und fachgerechte Umsetzung

Alle Wohnungen bieten einen ausgesuchten Basis-Komfort:



Außen- und Innenausbau

- › Süd-Terrasse zu jeder Wohnung und Gartenhaus
- › Große Fensterfronten mit Aluminium-Schiebeelementen zur Terrasse, alle Fensterrahmen in Alu
- › ALU-Fensterrahmen mit Dreifachwärmeschutz-Verglasung
- › Elektrische Rollläden für die notwendige Diskretion und vollständige Verdunkelung
- › Zeitlose, großformatige Bodenfliesen (bis 60 x 60 cm)
- › Attraktive Sanitärausstattung mit großer, bodenebener Dusche (s. Bemusterungskatalog wird ausgehändigt zum Anlass eines Beratungsgesprächs in Fischbach/Clerf. Wir zeigen auch am IBB-Stammsitz gerne unsere Ausstellung.)



Massivbauweise

- › Optimal wärmedämmte Gebäudehülle (Mauerwerk und Dachaufbau, Fenster mit 3-fach-Verglasung)
- › Sehr gute Energie- und Wärmeschutzwerte (Energieeffizienzklasse A-A)
- › Flexibilität bei der Planung der Wohnungen



Moderne Haus- und Sicherheitstechnik

- › Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- › Eine Be- und Entlüftungsanlage mit zentraler Wärmerückgewinnung
- › Klingel mit Videogegensprechanlage
- › WLAN-Zugang mit Netzwerkkabel, Kabel TV-Anschluss,...in den Wohnzimmern.



Sonstige Merkmale

- › Eigentumsgemeinschaft für das Regenrückhaltebecken hinter den Grundstücken und Verpflichtung zum Unterhalt.



WERTIGES PROJEKT ZUM WOHLFÜHLEN

Die Errichtung der Häuser erfolgt in bewährter, massiver Bauweise nach dem effizienten Energiestandard „A-A“. Die Heizung wird durch eine Elektro-Wärmepumpe „Luft-Wasser“ betrieben, mit zentraler Warmwasser-Erzeugung.

IBB bietet die Gebäude schlüsselfertig an. Die Bautechnik wurde von der IBB-Technikabteilung bis ins Detail so geplant, dass die Umsetzung auf der Baustelle gelingt, und der Käufer den maximalen Nutzen aus der vorhandenen Wohnfläche und der angebotenen Haustechnik ziehen kann. Ein Werkvertrag bindet den Käufer an IBB als exklusiver Bauunternehmer und an das Grundstück. Die Baubeschreibung gibt Auskunft über die vollständige IBB-Bauleistung.

IBB ist dank seiner **langjährigen Erfahrung im Wohnungsbau** ein Garant für die fachgerechte Umsetzung.

Lannebaach 2

Haus

413,30 m²

Grundstück

473 m²



4 Schlafzimmer



2 Bäder + 1 Gästeklo



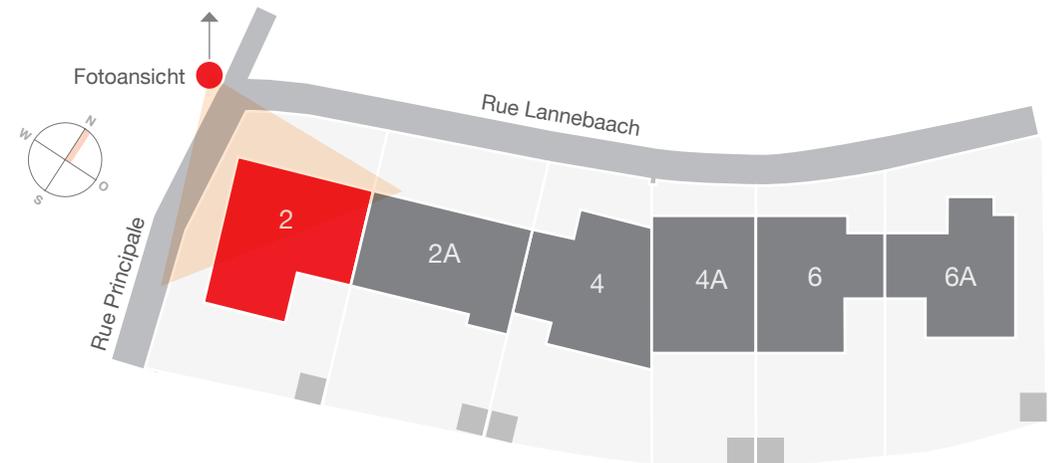
Süd-Terrasse: **29,75 m²** & Garten

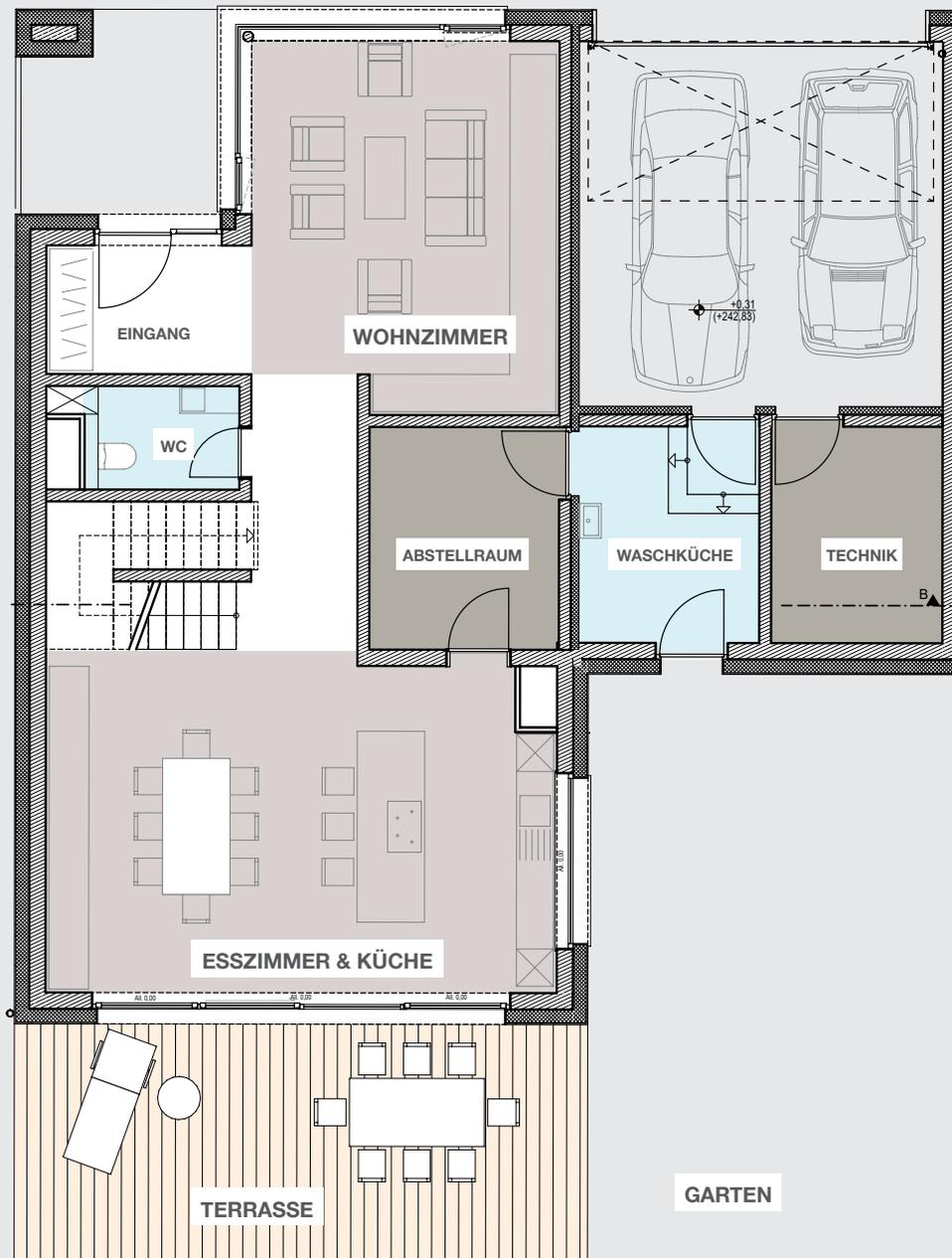


Gartenhaus



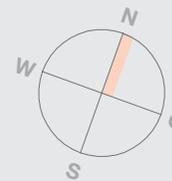
Garage (2 PKW's)





ERDGESCHOSS

Eingang	5,7 m ²
Wohnzimmer	23,9 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	12,6 m ²
WC	3,4 m ²
Abstellraum	9,1 m ²
Küche	17,7 m ²
Esszimmer	19,1 m ²
Garage	28,8 m ²
Technik	8,0 m ²
Waschküche	8,4 m ²
Wohnfläche	136,7 m²
Terrasse	29,75 m ²
Gartenhaus	6,89 m ²
Grundstück	473 m ²



Angegebene Flächen können, aus technischen Gründen, bis zu 2% abweichen.

Lannebaach 2

Haus

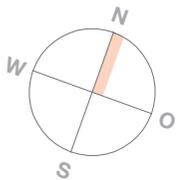
413,30 m²

Grundstück

473 m²

1. ETAGE

Zimmer 1	19,6 m ²
Zimmer 2	23,6 m ²
Zimmer 3	20,5 m ²
Zimmer 4	35,8 m ²
Bad 1	9,6 m ²
Bad 2	9,1 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	19,0 m ²
Wohnfläche	137,2 m²

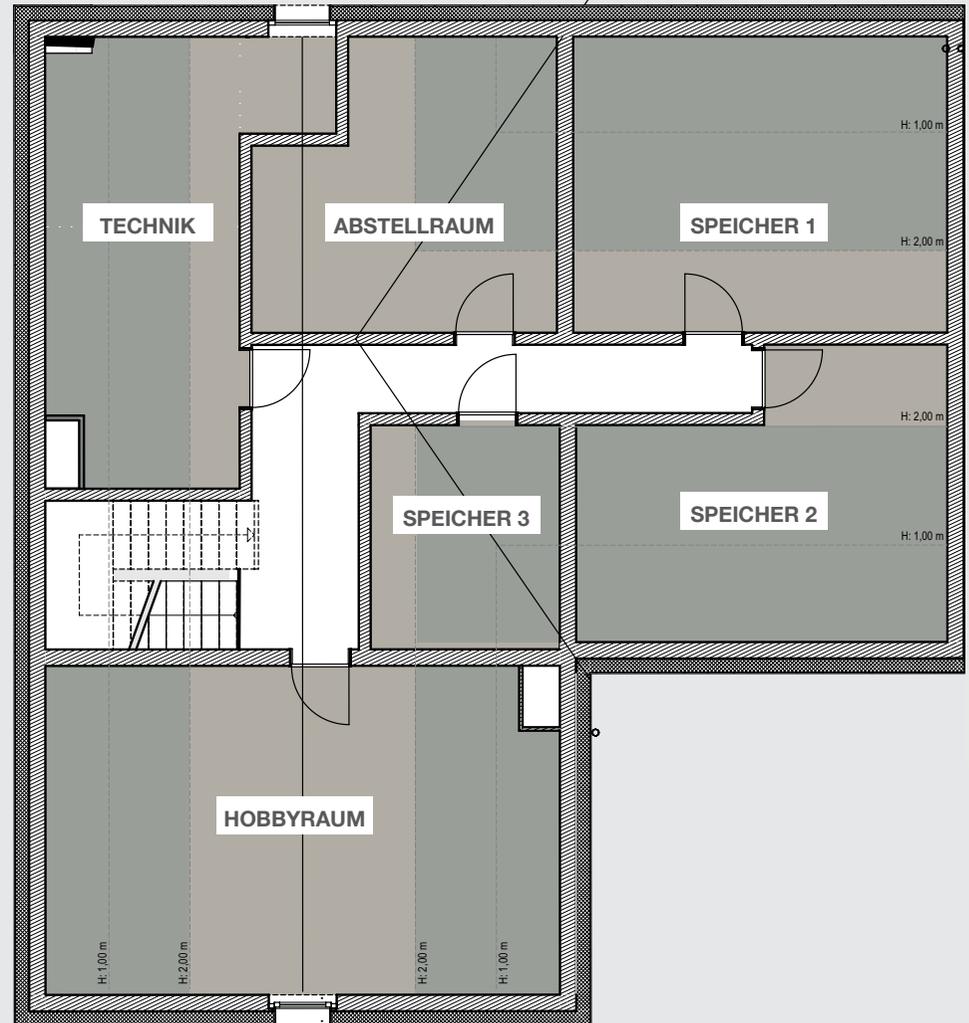


DACHGESCHOSS

	Gesamt	> 2m
Speicher 1	23,6 m ²	5,8 m ²
Speicher 2	9,1 m ²	2,1 m ²
Speicher 3	20,5 m ²	2,9 m ²
Hobbyraum	35,8 m ²	15,9 m ²
Abstellraum	17,3 m ²	10,4 m ²
Technik	20,3 m ²	6,8 m ²
Flur (ohne Treppenhaus)	12,8 m ²	12,8 m ²
Wohnfläche	139,4 m²	56,7 m²



Rückseite



Lannebaach 2A

Haus

312,10 m²

Grundstück

468 m²



4 Schlafzimmer



2 Bäder + 1 Gästeklo



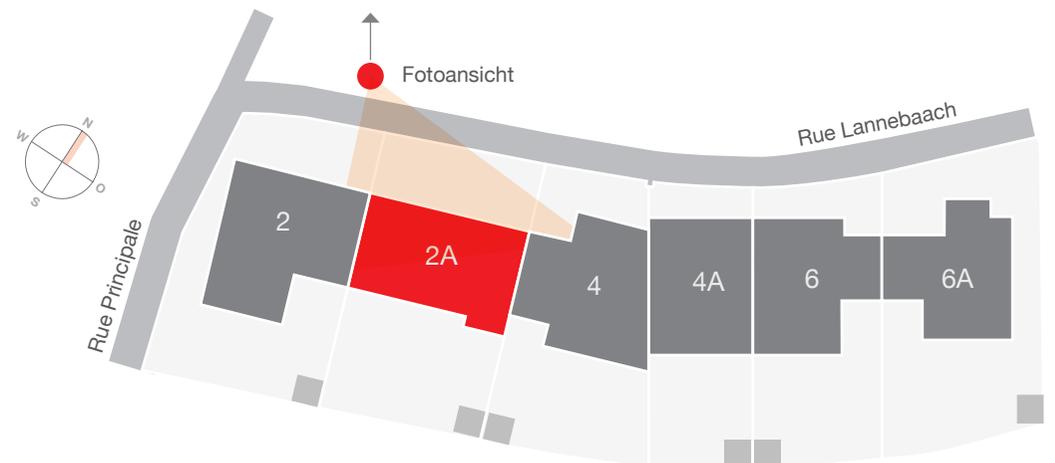
Süd-Terrasse: **32,22 m²** & Garten

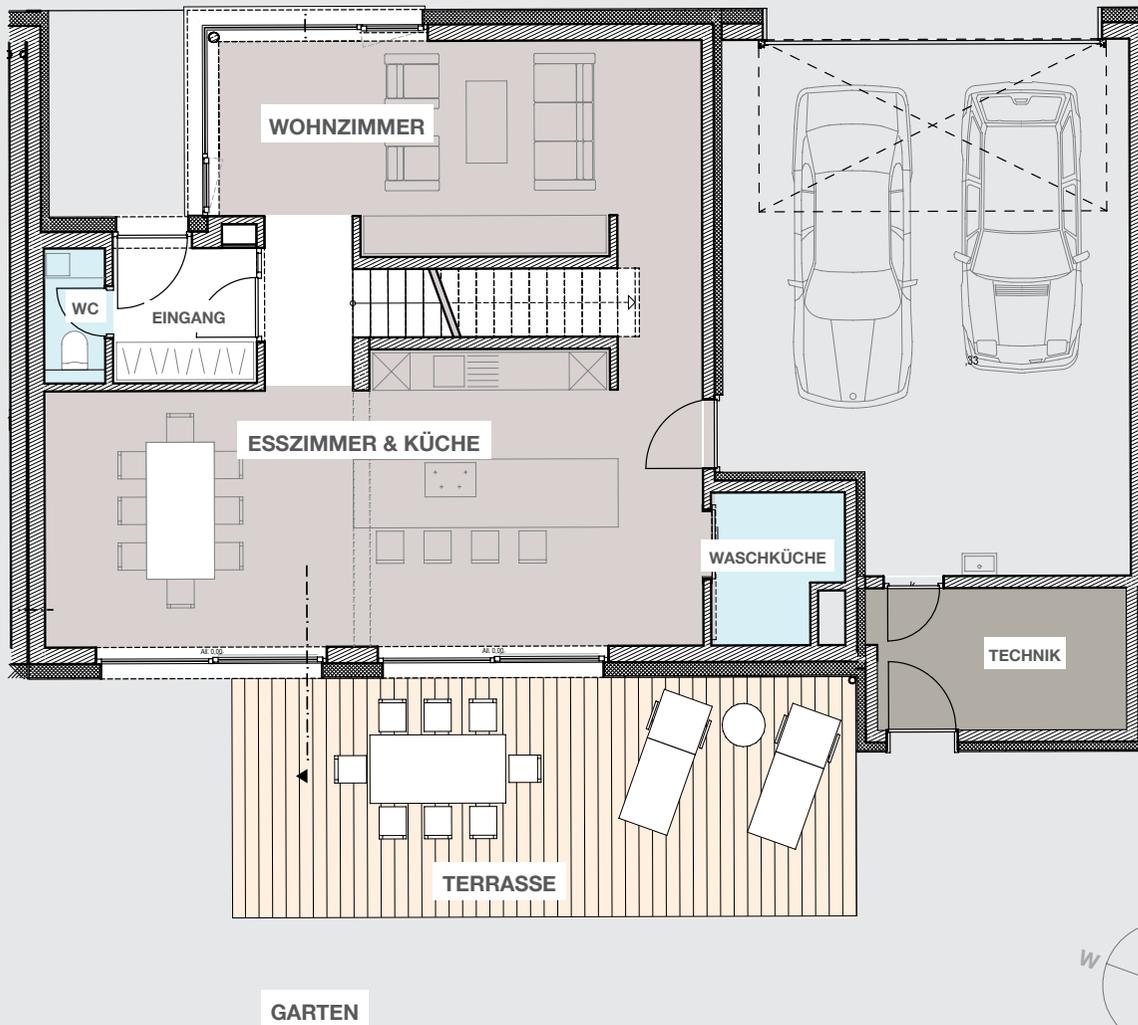


Gartenhaus



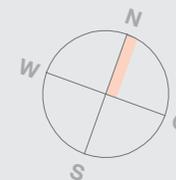
Garage (2 PKW's)





ERDGESCHOSS

Eingang	4,1 m ²
Wohnzimmer	20,3 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	7,2 m ²
Flur 2	3,1 m ²
WC	1,7 m ²
Küche	21,4 m ²
Esszimmer	17,0 m ²
Garage	43,4 m ²
Technik	7,7 m ²
Waschküche	3,9 m ²
Wohnfläche	129,8 m²
Terrasse	32,22 m ²
Gartenhaus	6,89 m ²
Grundstück	468 m ²



Angegebene Flächen können, aus technischen Gründen, bis zu 2% abweichen.

Lannebaach 2A

Haus

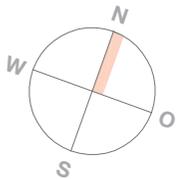
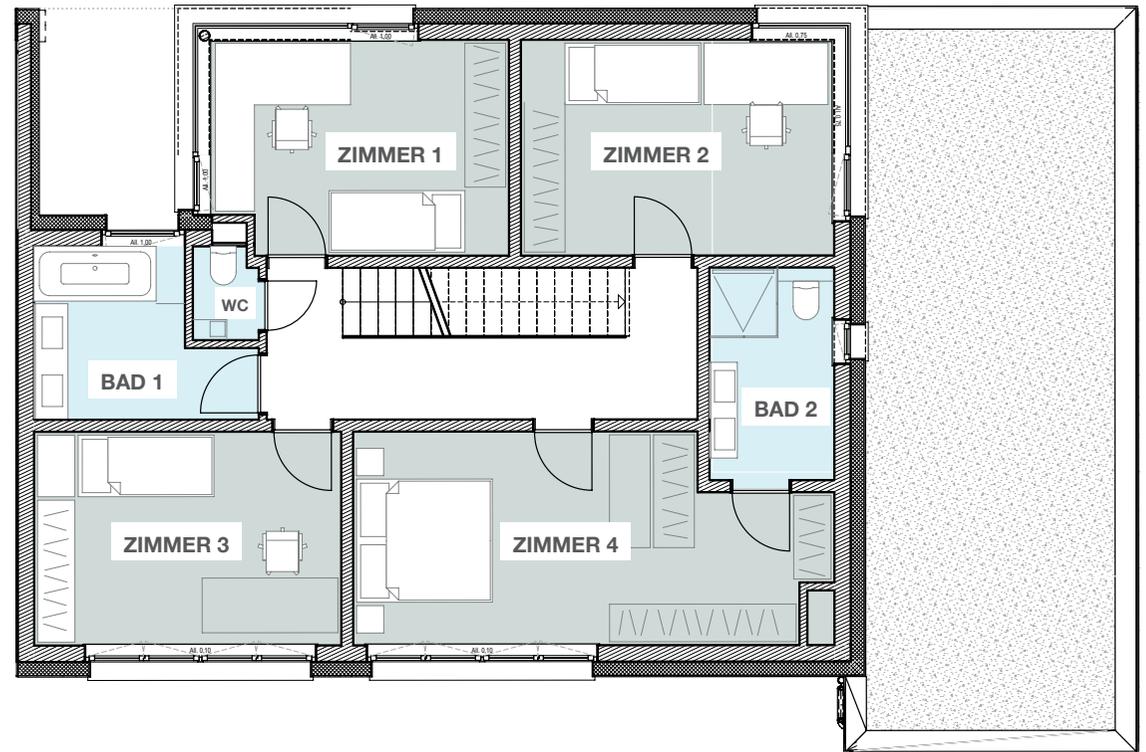
312,10 m²

Grundstück

468 m²

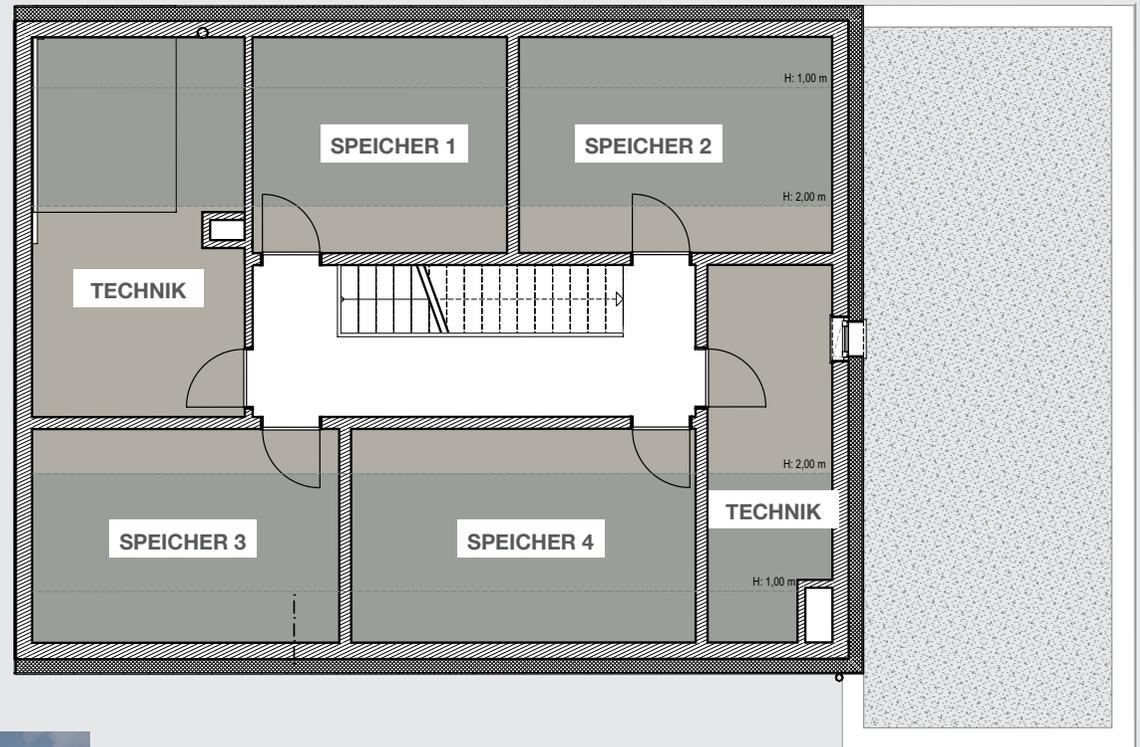
1. ETAGE

Zimmer 1	13,5 m ²
Zimmer 2	14,5 m ²
Zimmer 3	14,1 m ²
Zimmer 4	19,8 m ²
Bad 1	6,7 m ²
Bad 2	5,7 m ²
WC	1,2 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	14,0 m ²
Wohnfläche	89,5 m²



DACHGESCHOSS

	Gesamt	> 2m
Speicher 1	11,8 m ²	2,5 m ²
Speicher 2	14,5 m ²	3,1 m ²
Speicher 3	14,1 m ²	2,9 m ²
Speicher 4	15,8 m ²	3,3 m ²
Technik 1	17,0 m ²	9,2 m ²
Technik 2	9,6 m ²	5,6 m ²
Flur (ohne Treppenhaus)	10,0 m ²	10,0 m ²
Wohnfläche	92,8 m²	36,6 m²



Rückseite

Lannebaach 4

Haus

323,70 m²

Grundstück

394 m²



3 Schlafzimmer



2 Bäder + 1 Gästeklo



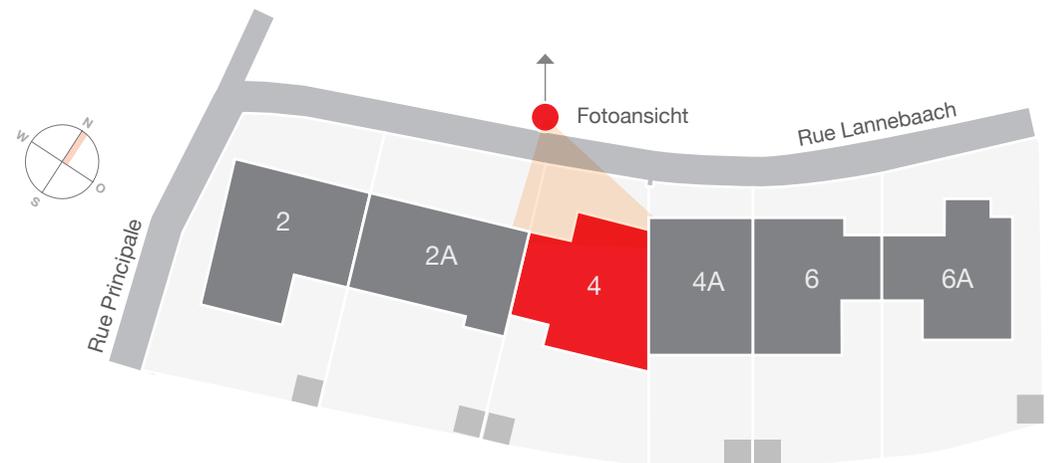
Süd-Terrasse: **32,22 m²** & Garten

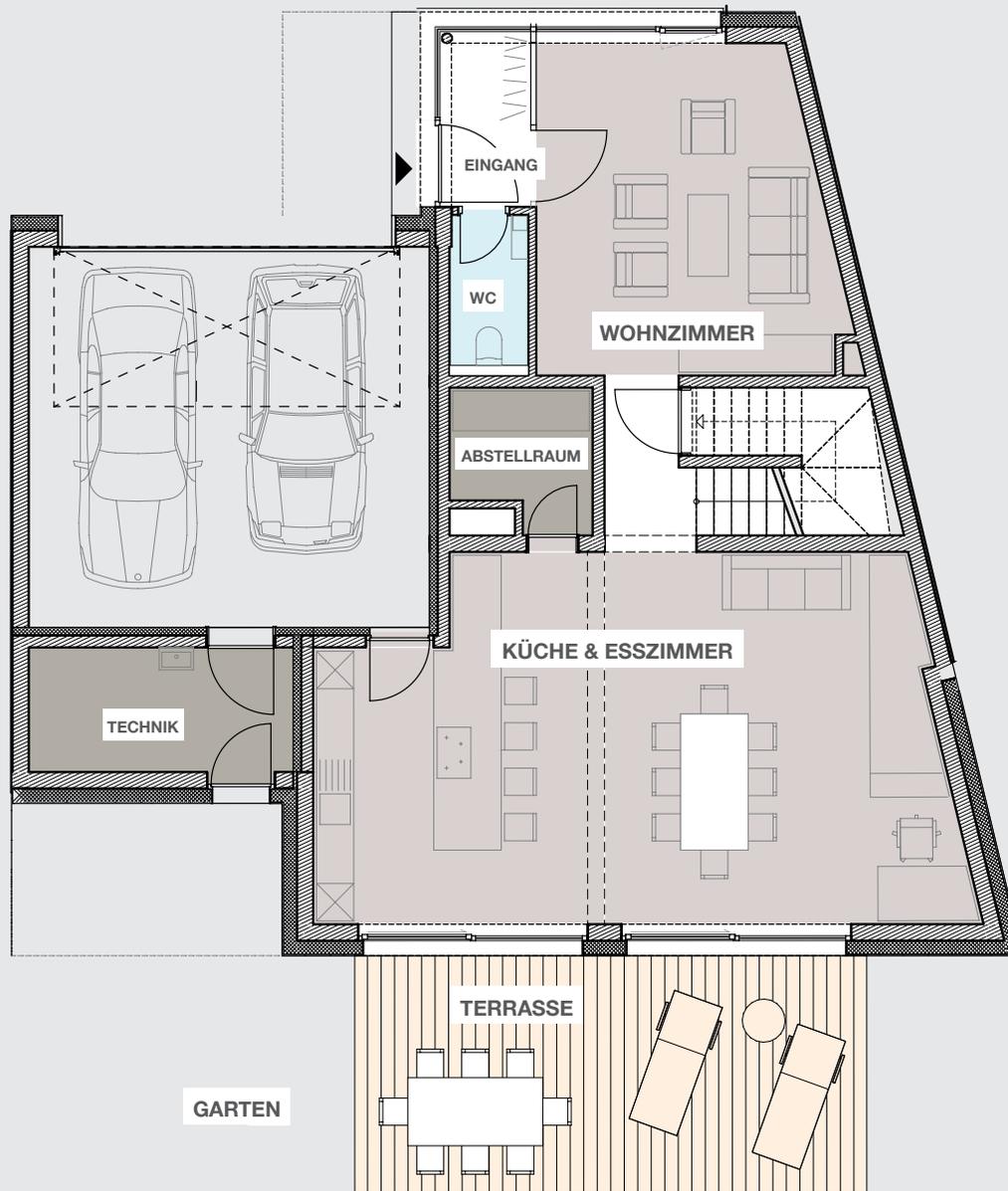


Gartenhaus



Garage (2 PKW's)

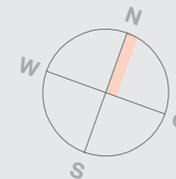




ERDGESCHOSS

Eingang	2,7 m ²
Wohnzimmer	20,7 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	9,2 m ²
WC	2,6 m ²
Abstellraum	4,0 m ²
Küche	20,7 m ²
Esszimmer	27,4 m ²
Garage	32,8 m ²
Technik	7,0 m ²
Waschküche	4,0 m ²
Wohnfläche	127,1 m²

Terrasse	26,53 m ²
Gartenhaus	7,02 m ²
Grundstück	394 m ²



Angegebene Flächen können, aus technischen Gründen, bis zu 2% abweichen.

Lannebaach 4

Haus

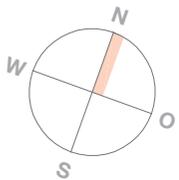
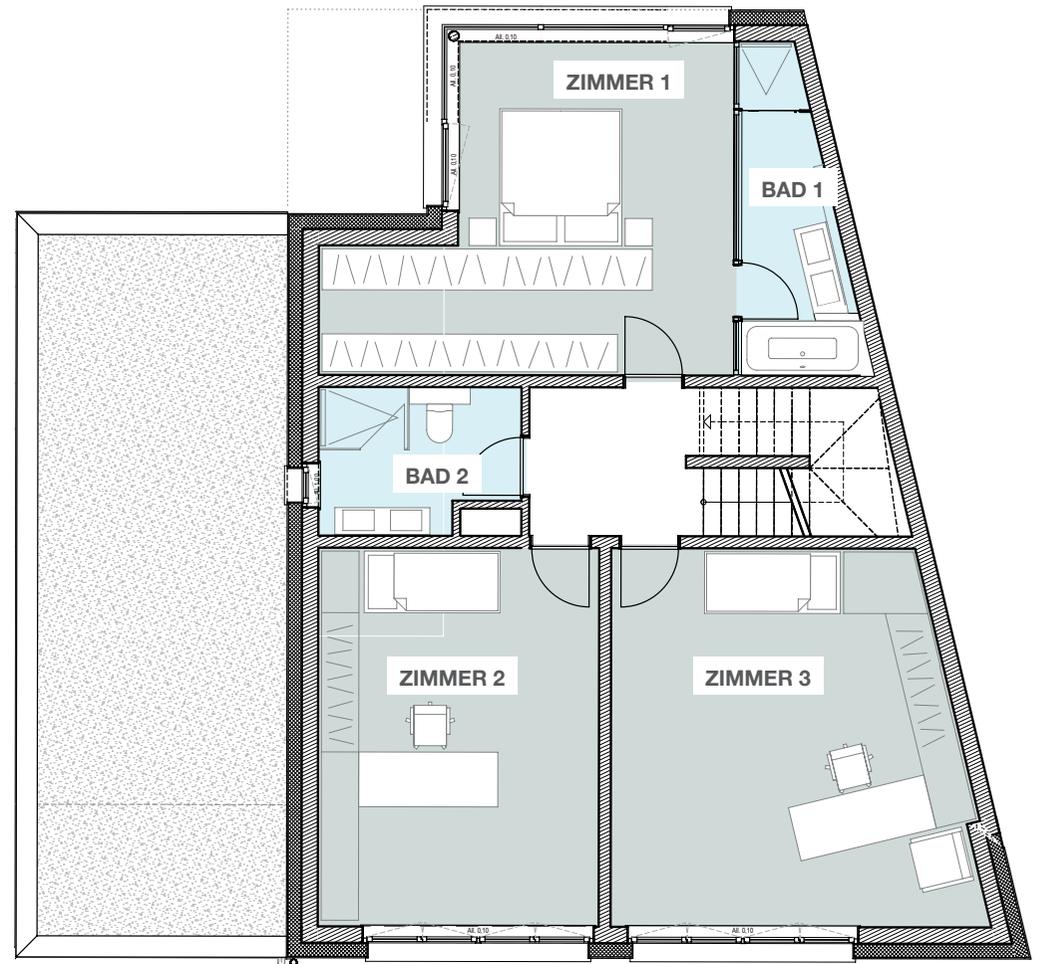
323,70 m²

Grundstück

394 m²

1. ETAGE

Zimmer 1	23,7 m ²
Zimmer 2	22,6 m ²
Zimmer 3	27,8 m ²
Bad 1	6,6 m ²
Bad 2	5,9 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	11,3 m ²
Wohnfläche	97,9 m²

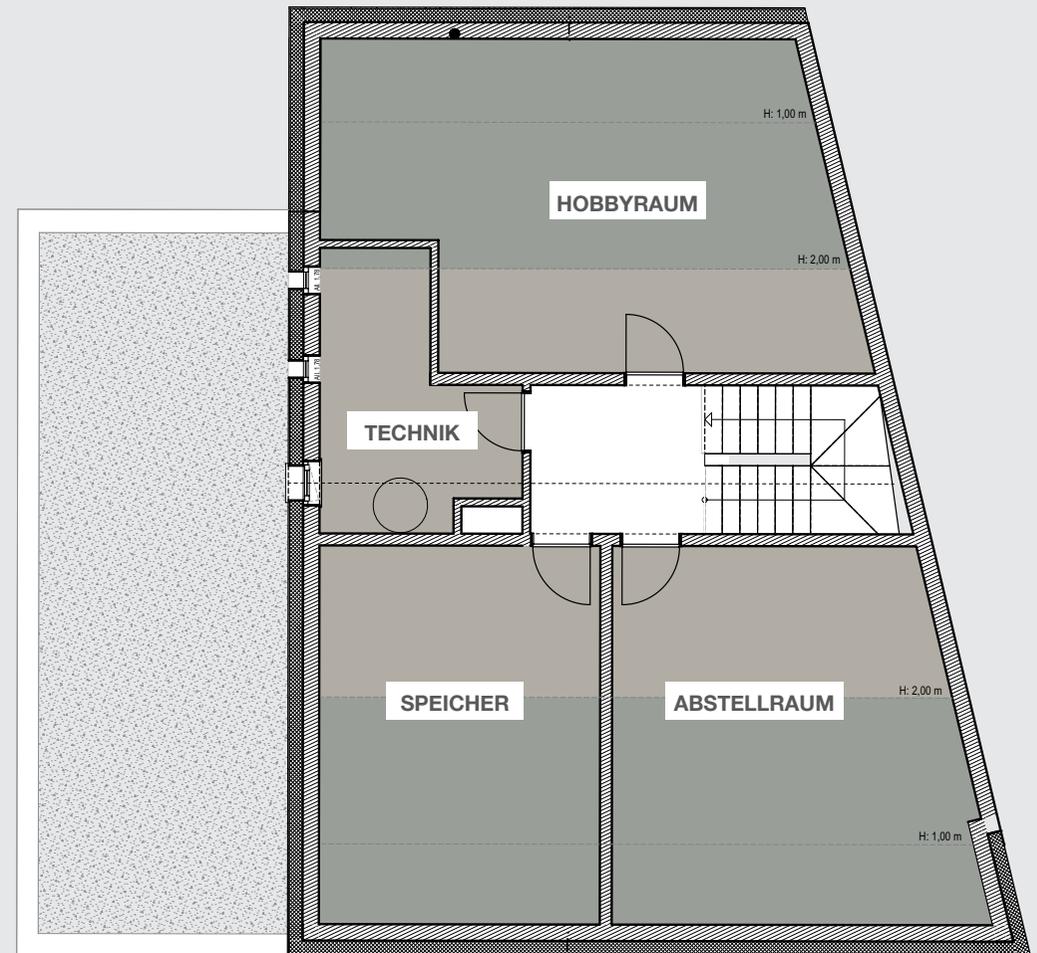


DACHGESCHOSS

	Gesamt	> 2m
Speicher	22,6 m ²	8,9 m ²
Hobbyraum	33,7 m ²	9,4 m ²
Abstellraum	27,8 m ²	10,2 m ²
Technik	9,2 m ²	8,7 m ²
Flur (ohne Treppenhaus)	5,4 m ²	5,4 m ²
Wohnfläche	98,7 m²	42,6 m²



Rückseite



Lannebaach 4A

Haus

326,60 m²

Grundstück

299 m²



3 Schlafzimmer



2 Bäder + 1 Gästeklo



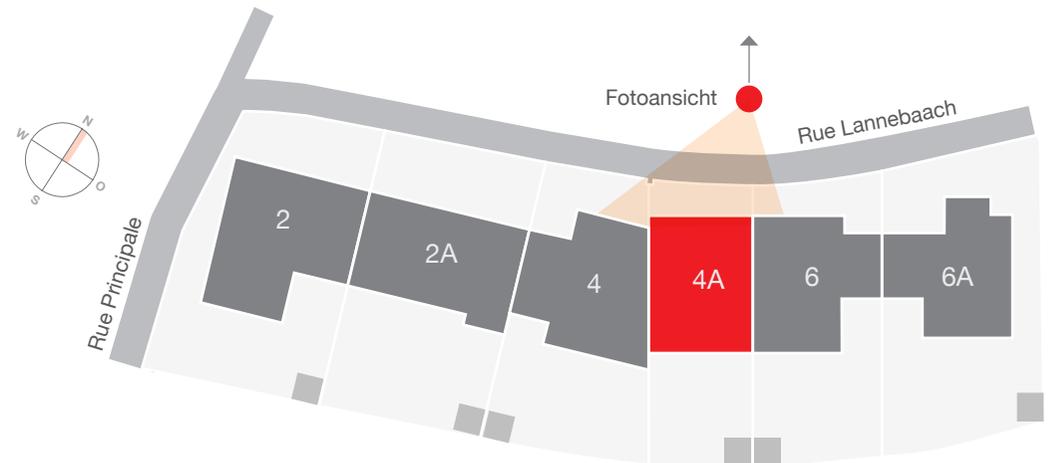
Süd-Terrasse: 29,09 m² & Garten

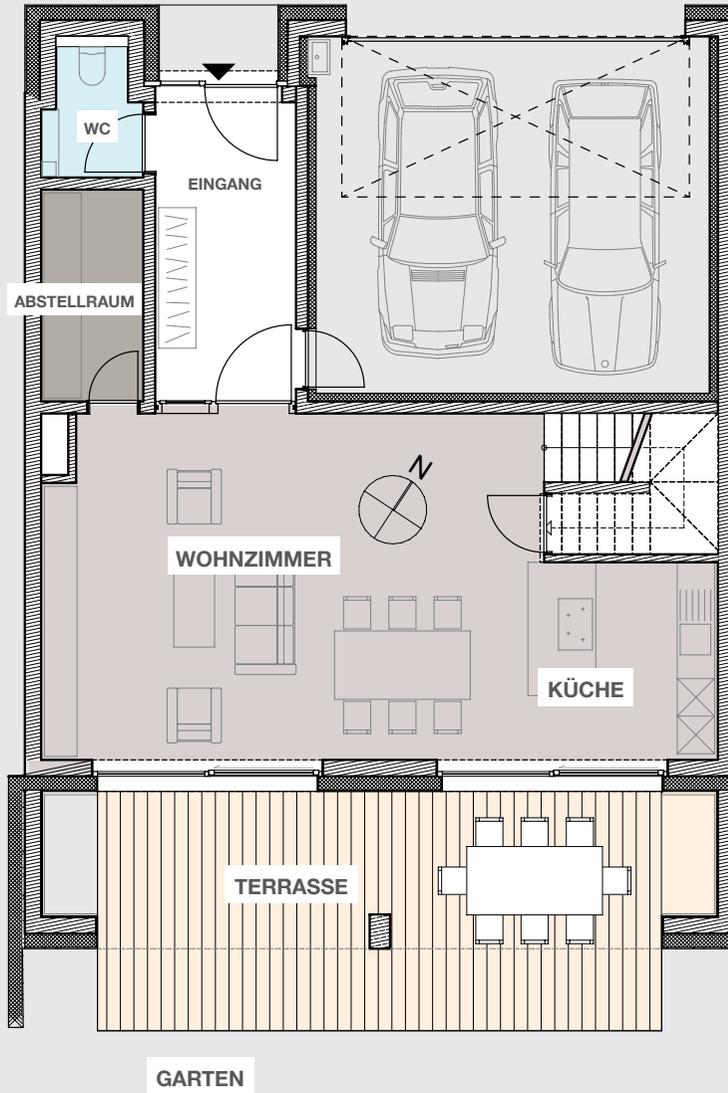


Gartenhaus



Garage (2 PKW's)

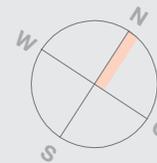




ERDGESCHOSS

Eingang	8,7 m ²
Wohnzimmer	35,0 m ²
Treppenhaus	5,1 m ²
WC	2,6 m ²
Abstellraum	4,5 m ²
Küche	8,9 m ²
Garage	30,0 m ²
Wohnfläche	94,8 m²

Terrasse	29,09 m ²
Gartenhaus	7,02 m ²
Grundstück	299 m ²



Angegebene Flächen können, aus technischen Gründen, bis zu 2% abweichen.

Lannebaach 4A

Haus

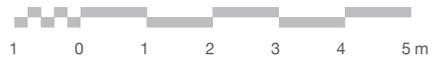
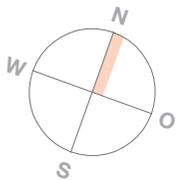
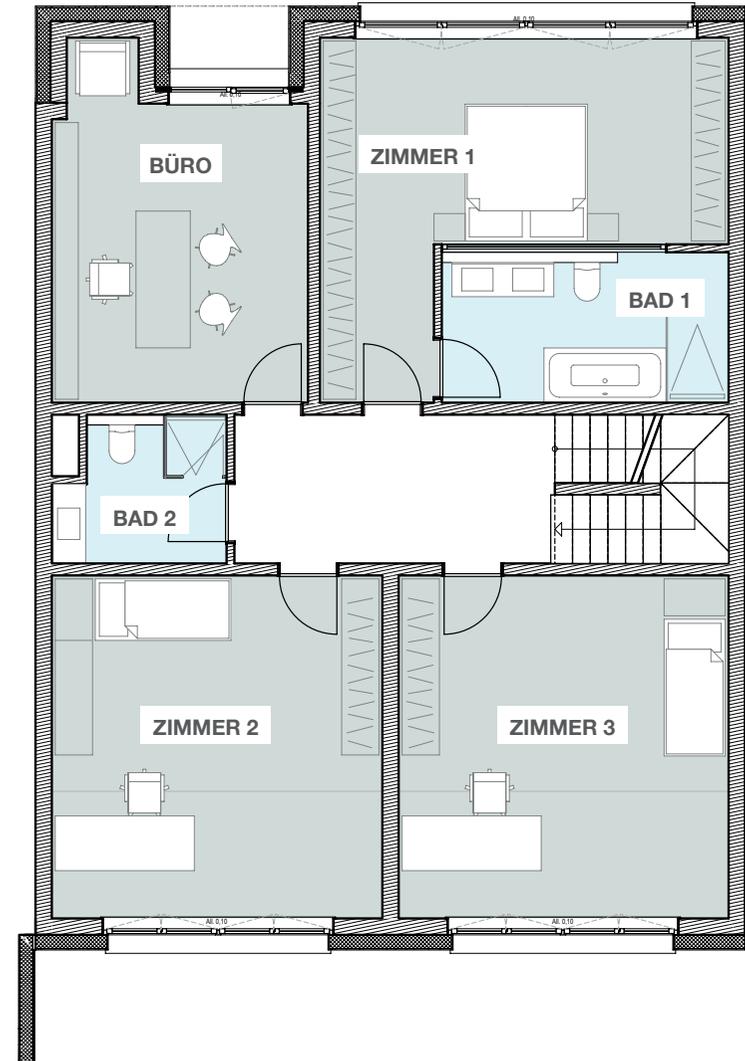
326,60 m²

Grundstück

299 m²

1. ETAGE

Zimmer 1	21,9 m ²
Zimmer 2	24,4 m ²
Zimmer 3	24,3 m ²
Büro	16,9 m ²
Bad 1	9,0 m ²
Bad 2	5,0 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	15,5 m ²
Wohnfläche	117,0 m²

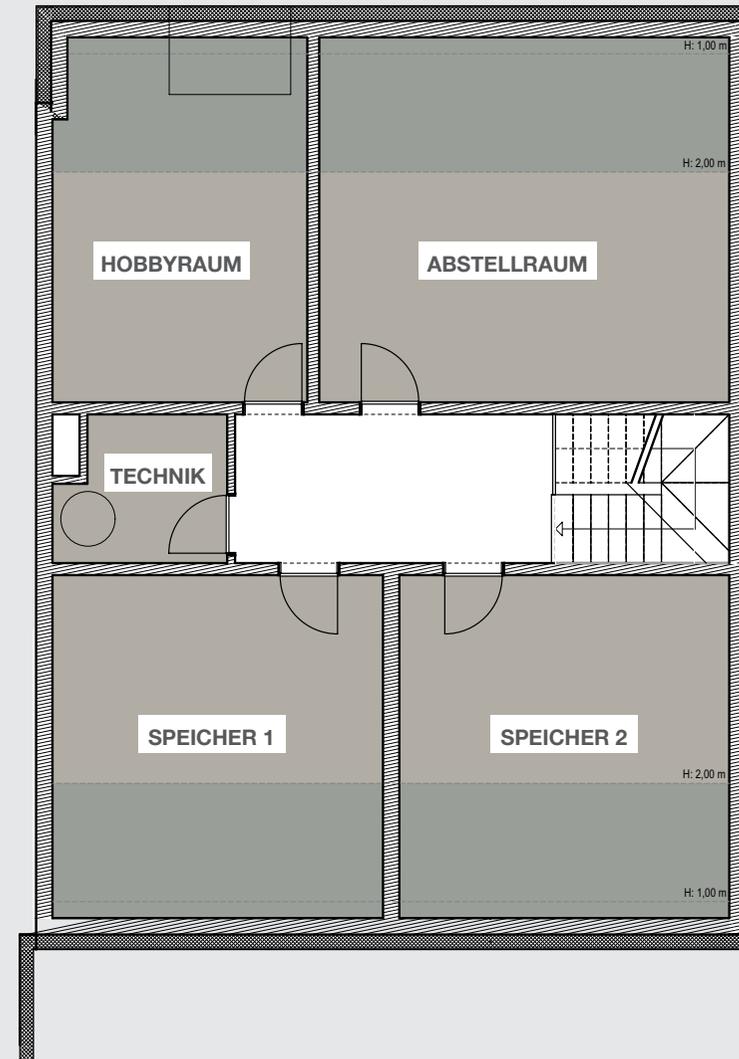


DACHGESCHOSS

	Gesamt	> 2m
Speicher 1	24,4 m ²	14,8 m ²
Speicher 2	24,3 m ²	14,7 m ²
Hobbyraum	19,2 m ²	12,2 m ²
Abstellraum	31,7 m ²	19,8 m ²
Technik	5,0 m ²	5,0 m ²
Flur (ohne Treppenhaus)	10,2 m ²	10,2 m ²
Wohnfläche	114,8 m²	76,7 m²



Rückseite



Lannebaach 6

Haus

311,70 m²

Grundstück

368 m²



3 Schlafzimmer



2 Bäder + 1 Gästeklo



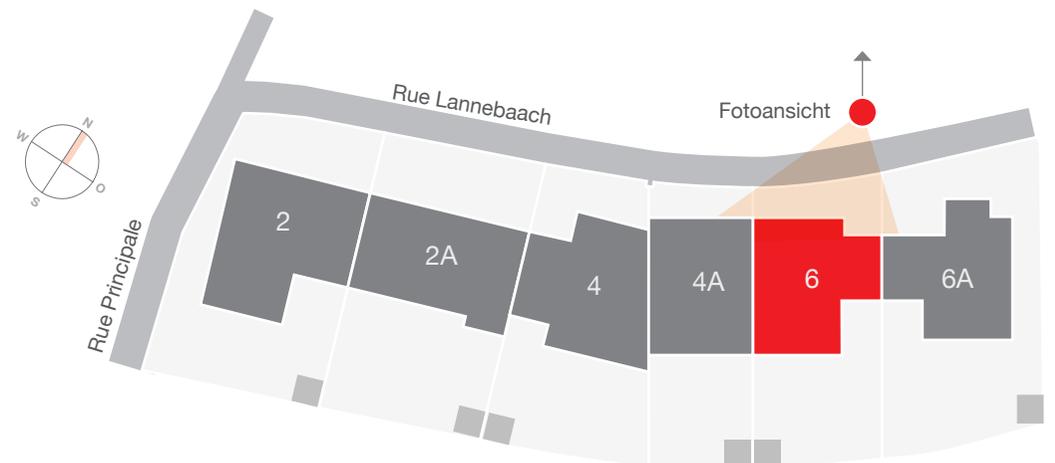
Süd-Terrasse: **29,09 m²** & Garten

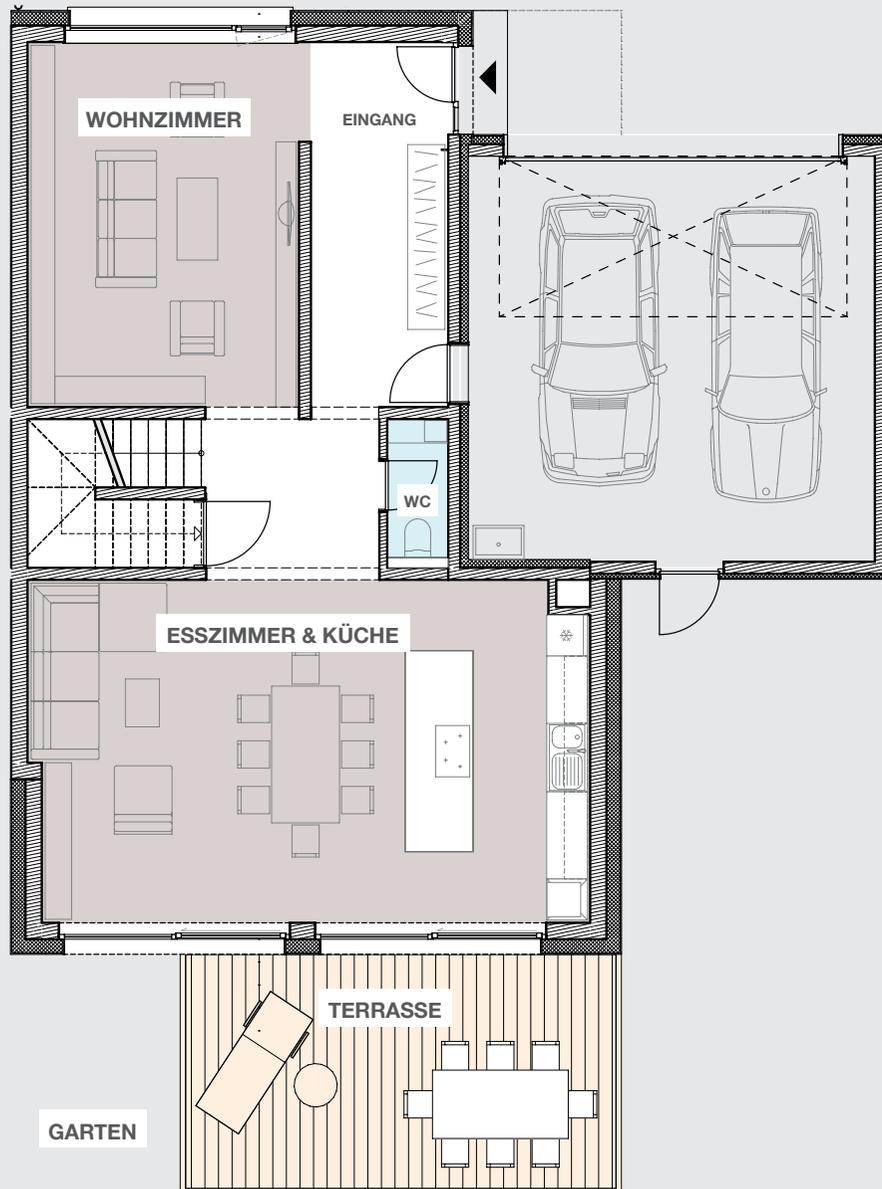


Gartenhaus



Garage (2 PKW's)

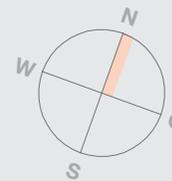




ERDGESCHOSS

Eingang	10,5 m ²
Wohnzimmer	21,4 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	11,7 m ²
WC	1,8 m ²
Küche & Esszimmer	40,2 m ²
Garage	35,5 m ²
Wohnfläche	121,1 m²

Terrasse	21,68 m ²
Gartenhaus	7,02 m ²
Grundstück	368 m ²



Angegebene Flächen können, aus technischen Gründen, bis zu 2% abweichen.

Lannebaach 6

Haus

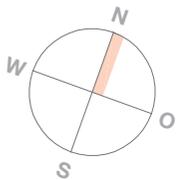
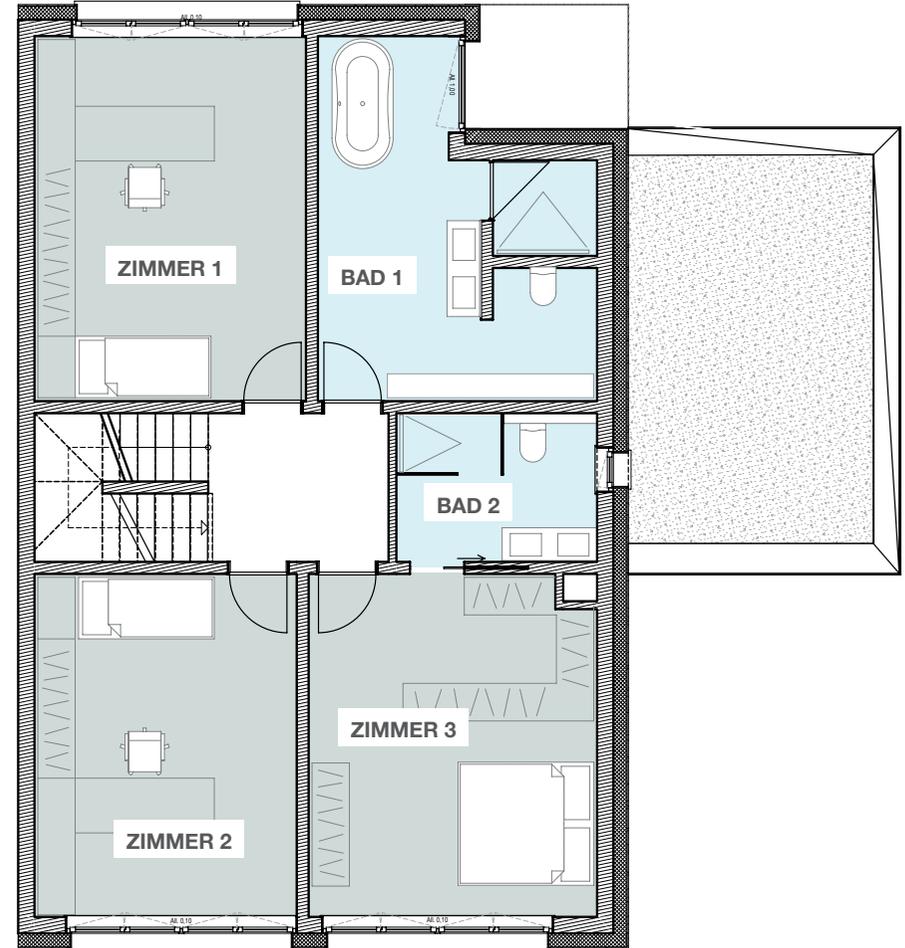
311,70 m²

Grundstück

368 m²

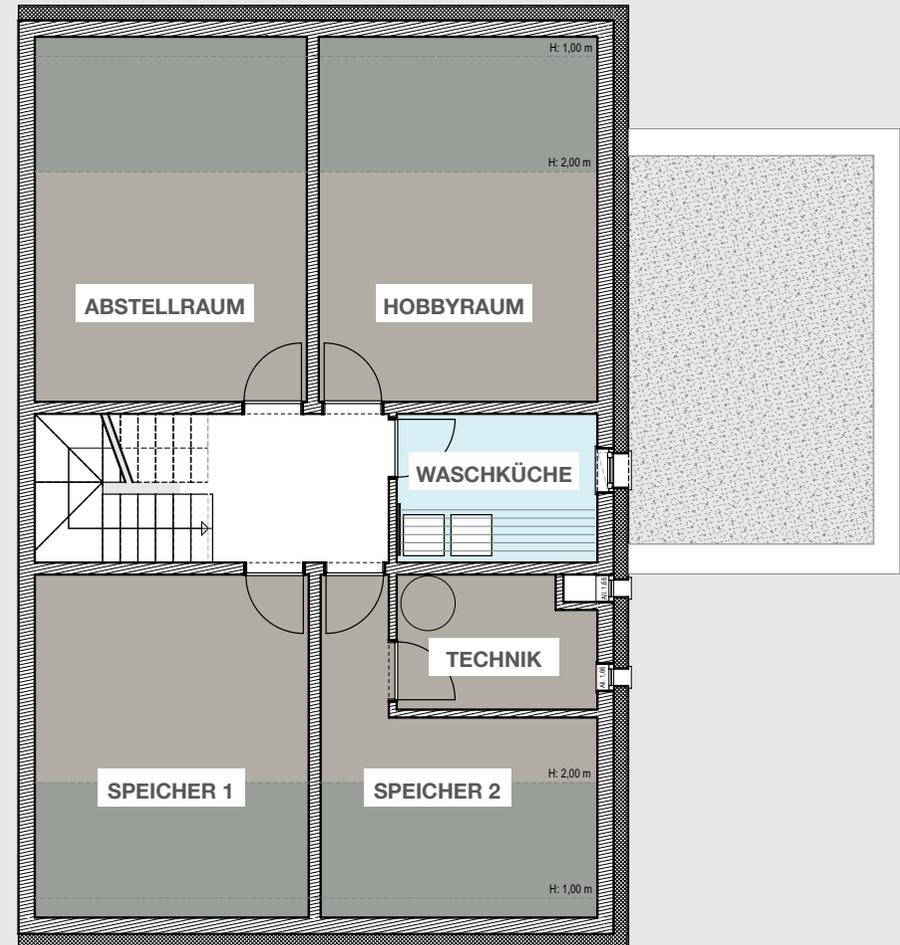
1. ETAGE

Zimmer 1	21,3 m ²
Zimmer 2	19,1 m ²
Zimmer 3	20,7 m ²
Bad 1	18,0 m ²
Bad 2	6,3 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	11,0 m ²
Wohnfläche	96,4 m²



DACHGESCHOSS

	Gesamt	> 2m
Speicher 1	19,9 m ²	12,0 m ²
Speicher 2	13,7 m ²	5,7 m ²
Hobbyraum	21,9 m ²	13,8 m ²
Abstellraum	21,3 m ²	13,4 m ²
Technik	5,5 m ²	5,5 m ²
Waschküche	6,3 m ²	6,3 m ²
Flur (ohne Treppenhaus)	5,6 m ²	5,6 m ²
Wohnfläche	94,2 m²	62,3 m²



Lannebaach 6A

Haus
289,80 m²
Grundstück
464 m²



3 Schlafzimmer



2 Bäder + 1 Gästeklo



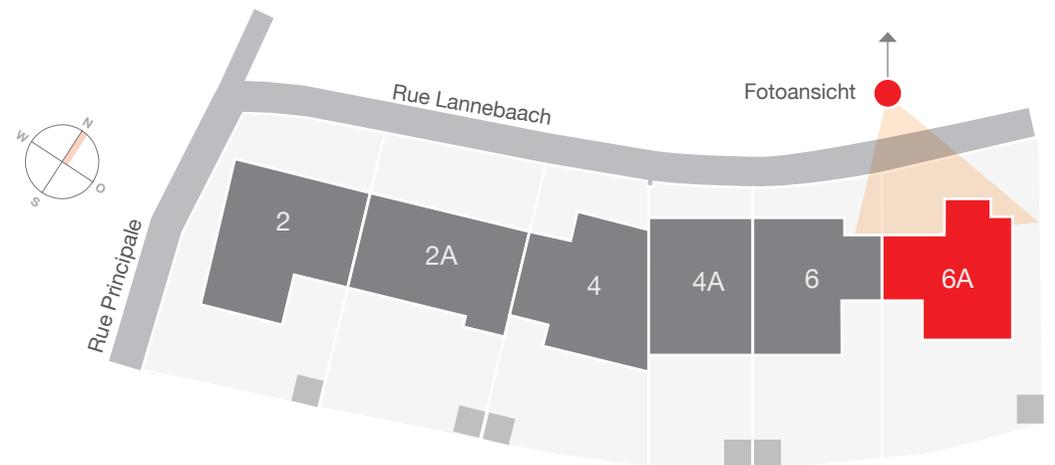
Süd-Terrasse: **18,45 m²** & Garten

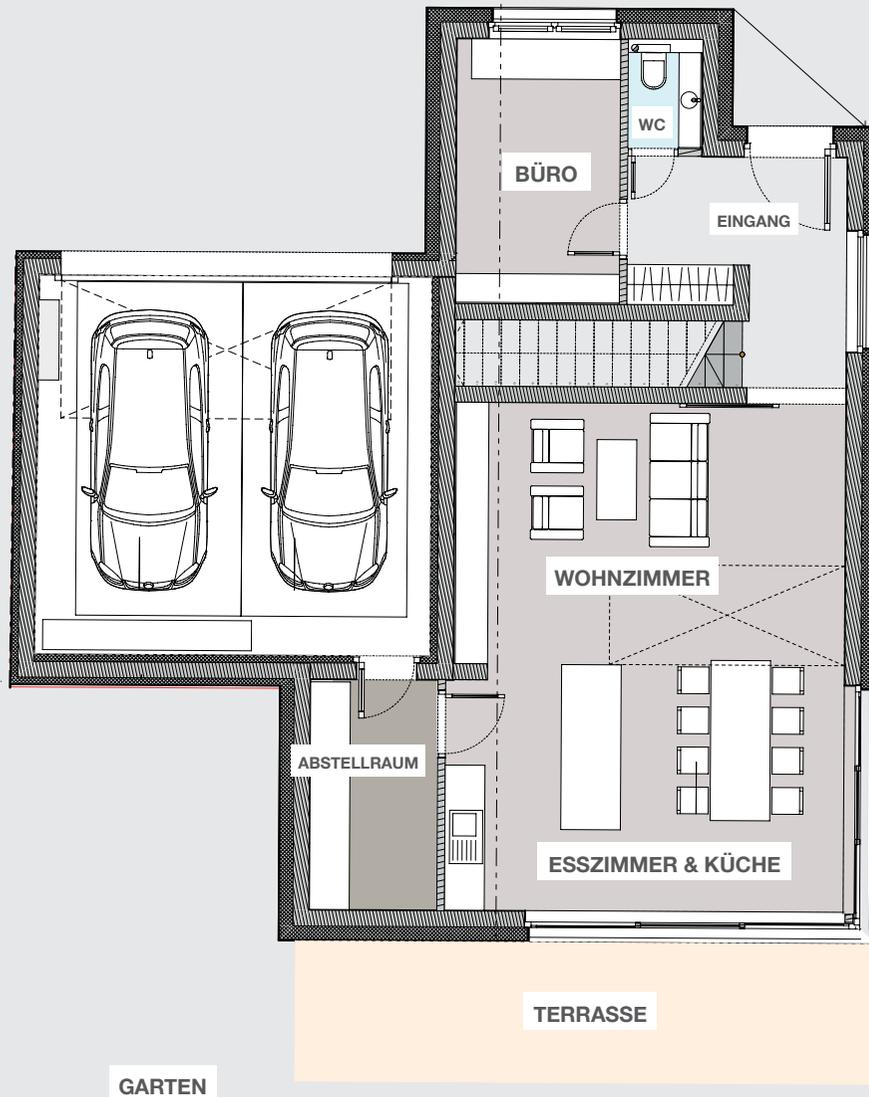


Gartenhaus



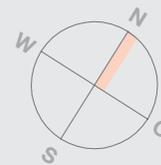
Garage (2 PKW's)





ERDGESCHOSS

Eingang (inkl. Treppenhaus)	13,5 m ²
WC	1,8 m ²
Büro	9,8 m ²
Küche & Esszimmer	45,3 m ²
Abstellraum	6,6 m ²
Garage	34,0 m ²
Wohnfläche	111,0 m²
Terrasse	18,45 m ²
Gartenhaus	8,98 m ²
Grundstück	464 m ²



Angegebene Flächen können, aus technischen Gründen, bis zu 2% abweichen.

Lannebaach 6A

Haus

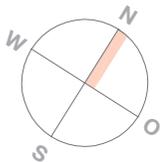
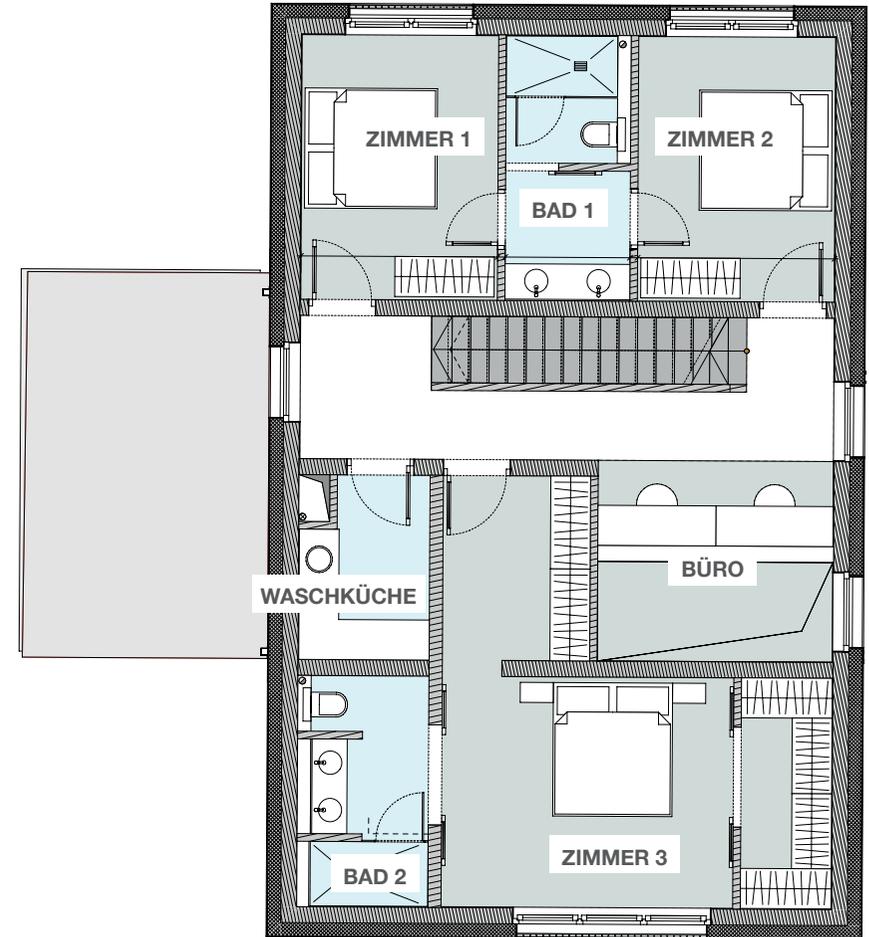
289,80 m²

Grundstück

464 m²

1. ETAGE

Zimmer 1	11,8 m ²
Zimmer 2	11,8 m ²
Zimmer 3	21,6 m ²
+ Ankleidezimmer	4,7 m ²
Büro	4,5 m ²
Waschküche	5,0 m ²
Bad 1	7,4 m ²
Bad 2	6,7 m ²
Flur (inkl. Treppenhaus)	17,3 m ²
Wohnfläche	90,8 m²

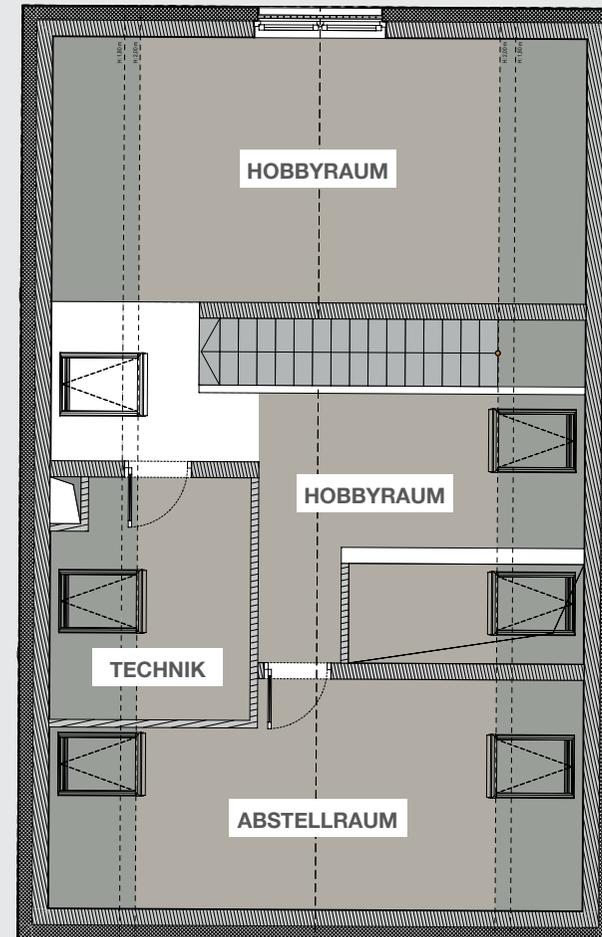


DACHGESCHOSS

	Gesamt	> 2m
Hobbyraum	32,1 m ²	21,2 m ²
Hobbyraum / Flur (ohne Treppenhaus)	19,8 m ²	13,4 m ²
Abstellraum	25,6 m ²	17,2 m ²
Technik	10,5 m ²	6,0 m ²
Wohnfläche	88,0 m²	57,8 m²



Rückseite





30-JAHRE IBB BAUGESSELLSCHAFT

Seit seiner Gründung vor 30 Jahren hat sich das Unternehmen zu einem kompetenten und zuverlässigen Ansprechpartner für die Kunden in Sachen Neubau und Sanierung, Umbau, Modernisierung und Bauerweiterung entwickelt. Das Unternehmen ist ein gutes Beispiel für konstantes Wachstum. Garant für den Erfolg sind kontinuierliche Investitionen und der Wille, den Kunden einen noch höheren Mehrwert zu bieten.

Von der Planung des Baukonzeptes bis zur schlüsselfertigen Umsetzung auf der Baustelle überspannt das Dienstleistungsangebot auch die Vermessungsarbeiten und die Erschließung der Grundstücke, Machbarkeitsprüfungen und die fachmännische Beratung zum Baubedarf, die Erstellung detaillierter Ausführungspläne, die Bauleitung und Koordination der erforderlichen Arbeitskräfte. Der Kunde hat für die gesamte Projektdauer sowie die anschließende vollständige Gewährleistungsphase nur einen Ansprechpartner.

MADE IN LUXEMBOURG

Nach nunmehr 30 erfolgreichen Jahren als Generalunternehmer wird ein weiteres Standbein zum festen Bestandteil des Leistungsspektrums erhoben: der Immobilien-Verkauf (Promotion). Als Generalunternehmer kennt IBB Baugesellschaft die Anforderungen im Immobilienbau. Die Wohnobjekte entsprechen aktuellsten Standards in den Bereichen Wohnkomfort und Energieeinsparung. Jetzt kann die Vermarktung der Immobilien aus erster Hand erfolgen und der Kunde verfügt über einen einzigen Ansprechpartner. Somit ist IBB gut aufgestellt, um sein erfolgreiches Wachstum fortzusetzen. Der Gründer-Inhaber Gerhard Schrauben freut sich, dass sich das Unternehmen so gut am Markt etabliert hat und verspricht sich von dieser Ergänzung eine noch bessere und umfangreichere Kundenbetreuung.

Nach 30 Jahren solider Entwicklung und kontinuierlichem Wachstum hat sich IBB Baugesellschaft ein hohes Maß an Erfahrung und ein seriöses Ansehen im Bauwesen erarbeitet.



IBB BAUGESELLSCHAFT MBH

Ihr schneller Kontakt zum neuen Zuhause. Nutzen Sie hierzu auch die Webseite www.lannebach.lu, um sich jederzeit über die Immobilie zu informieren. Unser Informationsservice steht Ihnen von **montags bis freitags von 08.00 bis 16.00 Uhr** zur Verfügung.

Sie wünschen eine Terminvereinbarung für ein persönliches Gespräch? Fragen Sie uns nach den vielen kleinen Details, die dieses Bauvorhaben auszeichnen. Wir beraten sie gerne.

**IBB – der direkte Weg zu Ihrem Bauunternehmer,
Ihr starker Partner beim Immobilienkauf**

Kontakt:

IBB Baugesellschaft mbH
6, Giällewee | L-9749 Fischbach

M. +352 97 90 57 49
immo@ibb.lu
www.lannebaach.lu

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



Verkauf & Dokumentation:

IBB Baugesellschaft mbH
6, Giällewee | L-9749 Fischbach

OSWEILER
LANNEBAACH

www.lannebaach.lu