

RESIDENZ "Paffenweyer" - ST. VITH

8 moderne, lichtdurchflutende Wohnungen



Kauf oder Vermietung

ausgezeichnet mit dem internationalen Baukulturpreis in Madrid 2017

GIS Immobilien & Projektmanagement PGmbH
Genten Günter • Aachener Straße 72 • 4780 St. Vith • Tel.: +32 (0)80/227 916 • GSM: +32 (0)475/642 874
info@gisimmo.be • www.gisimmo.be



Nicht vertragliches Dokument. Änderungen oder Abweichungen vorbehalten. Darf ohne ausdrückliche Erlaubnis des Autors nicht kopiert werden.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Gesamtkonzept	4
International Construction Award 2017	5
Residenz „Paffenweyer“ aus verschiedenen Blickwinkeln	6
Lageplan	7
Plan Kellergeschoss	8
Plan Erdgeschoss	9
Plan Obergeschoss +1	10
Plan Obergeschoss +2	11
Welche Vorteile bieten unsere Wohnungen im Vergleich?	12
Die einzelnen Wohnungen im Überblick	14
Gutschein für Kücheneinrichtung	18
Gründe für eine Investition in Immobilien	19
Notizen - Fragen - Bemerkungen	20
Residenz „Paffenweyer“ • 8 Wohnungen • Hausnr. 151A	21



Vorwort

Sehr geehrte Interessentin,
Sehr geehrter Interessent,

Die architektonisch aufwendig gestaltete Residenz „Paffenweyer“ mit acht repräsentativen, eleganten und lichtdurchflutenden Wohneinheiten hat **Wohn- und Bauqualität harmonisch vereint.**

In dieser neuen Residenz, geplant von Wolfgang Bongartz (Bongartz Architekturdesign PGmbH), bieten **diese modernen, auch seniorengerecht eingerichteten exklusiven Wohnungen**, am Stadtrand nur wenige Minuten vom Zentrum in St.Vith, eine **Lebensqualität**, die seines Gleichen sucht.

Nicht unbegründet erhielt die GmbH GIS IMMO den **internationalen Baukulturpreis in Madrid für dieses Werk.**

Diese Lage (abseits vom Straßenlärm mit wunderschönem Panoramablick ins Grüne), die Bausubstanz, diese Architektur sowie die angebotenen Möglichkeiten (Gartenhochbeete, Schrebergarten, Gemeinschaftssauna, Tischtennis- & Billardraum) garantieren Ihnen den **Werterhalt und eine hochinteressante Vermietungsmöglichkeit und lassen so auf eine rasante Wertsteigerung hoffen.**

Somit wird es auch als **Kapitalanlage** ein höchst interessantes Objekt, bei dem derzeit günstigen Zinsniveau, dem attraktivem Kaufpreis sowie der baulichen Hochqualität mit steigendem Wert, an dem sich gewiss die Enkel auch noch erfreuen werden.

Treten Sie heute noch mit uns in Kontakt.
Wir beraten Sie gerne und unverbindlich.



Günter Genten

Gesamtkonzept



Neben den Grundelementen

**Ruhe, Licht, Komfort
und Wohlbefinden**

haben wir während der gesamten Planung der Residenz „Paffenweyer“ **folgende Aspekte** in unserem Gesamtkonzept eingebunden:

- **Hoher Wohnkomfort, detailreife und höchste Bauqualität**
- Der formschöne Bau ist einladend und **wertvoll integriert** in das Gesamtbild
- **Große und blickgeschützte Sonnenterrassen** betonen die Privatsphäre und fördern die optimale Nutzung des Tageslichtes.
- Der **Gartenpark** erlaubt den sozialen Kontakt unter den Mißbewohnern.
- Die technische Ausführung ist von durchdachter Planung und hohem Qualitätsstandard geprägt.
- **Niedrigenergiehausstandard** des gesamten Gebäudes im Sinne des Klimaschutzes
- Verringerung des Energieverbrauches durch **hohe Isolationswerte**
- Ausgezeichnete **akustische Schallisolation**
- Hochwertige **Fenster mit 3-fach Verglasung** und **Sicherheitsglas**
- **Problemlose Zugänglichkeit** für Menschen mit Behinderung
- Ein **behindertengerechter Personenaufzug**
- Innovative **kostensparende Heizungsanlage** (Fußbodenheizung)
- Wohnungen mit zwei Schlafzimmern bieten ein hohes Maß an Wohnbehaglichkeit und Annehmlichkeiten modernen Wohnens.
- Bestimmungen von **erstklassigen Baumaterialien**, sowie
- Fachmännische **Verarbeitung hochqualitativer Materialien** durch hiesige Unternehmer
- **Doppelschalig isolierte Wände** zwischen den Wohnungen
- **Private Außenparkplätze** direkt an der Vorderseite des Gebäudes

Residenz „Paffenweyer“ - 5 -



Geschäftsführer der GIS IMMO, Günter Genten, erhielt in Madrid den **internationalen Construction Award 2017**, den international hochgeschätzten und anerkannten Baukulturpreis, für seine Projekt „Zur Burg“ und „Paffenweyer“.

Die Beurteilung erfolgte durch eine internationale Jury aus 20 Ländern unter Kriterien wie Planungskultur, Ästhetik, Ökonomie, Ökologie und gesellschaftliche Wirkung.

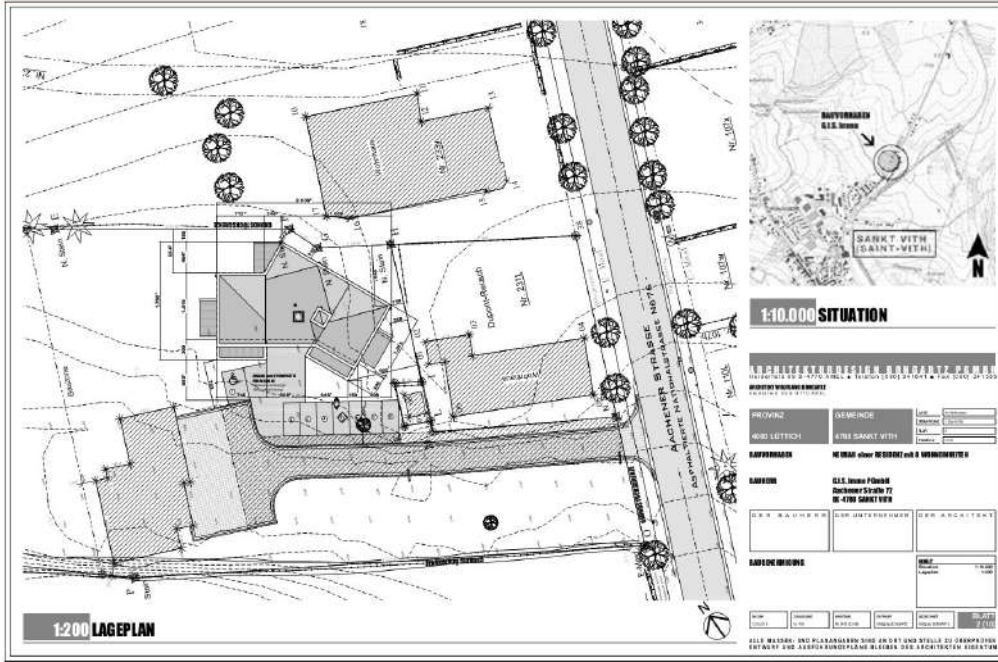


(Günter Genten, 1. Reihe, 3. von rechts)

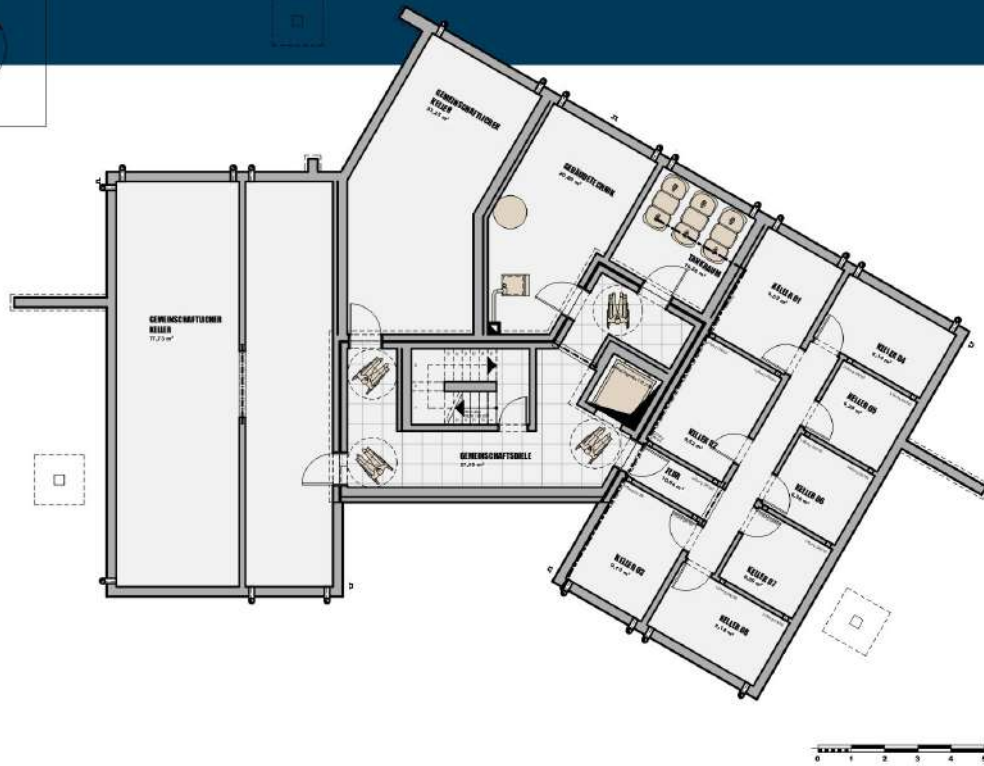
Residenz „Paffenweyer“ aus verschiedenen Blickwinkeln



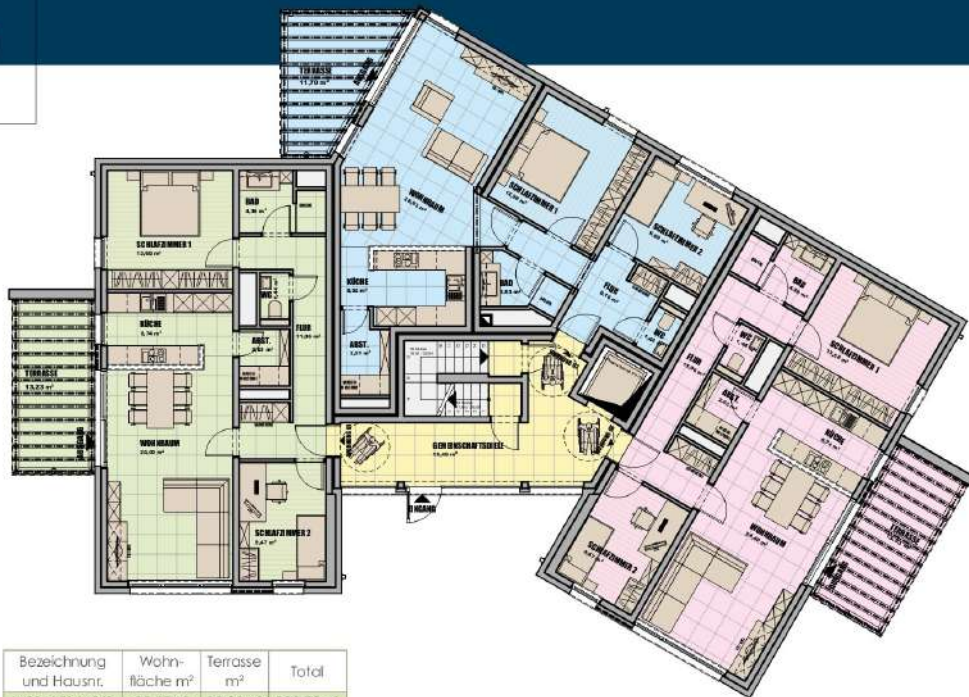
Lageplan



KELLERGESCHOSS



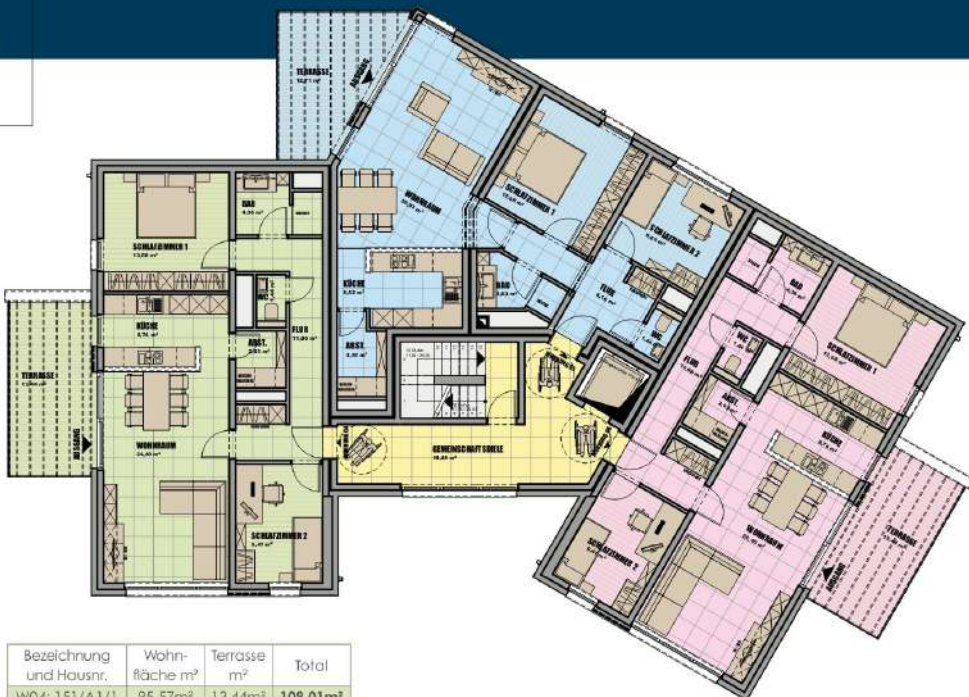
ERDGESCHOSS



Bezeichnung und Hausnr.	Wohnfläche m²	Terrasse m²	Total
W01: 151/A0/1	95,57m²	13,23m²	108,80m²
W02: 151/A0/2	94,19m²	11,70m²	105,89m²
W03: 151/A0/3	95,51m²	13,23m²	108,74m²



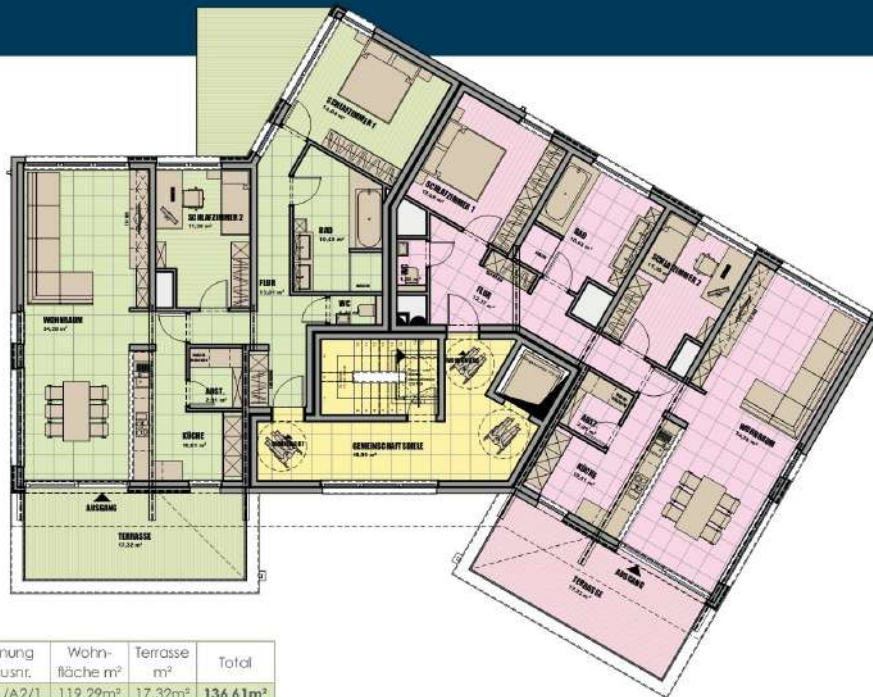
1. OBERGESCHOSS



Bezeichnung und Hausnr.	Wohnfläche m²	Terrasse m²	Total
W04: 151/A1/1	95,57m²	13,44m²	109,01m²
W05: 151/A1/2	94,19m²	12,71m²	106,90m²
W06: 151/A1/3	95,51m²	13,44m²	108,95m²



2. OBERGESCHOSS



Bezeichnung und Hausnr.	Wohnfläche m ²	Terrasse m ²	Total
W07: 151/A2/1	119,29m ²	17,32m ²	136,61m ²
W08: 151/A2/2	120,75m ²	17,32m ²	138,07m ²

WAS IST DAS BESONDERE AN DER RESIDENZ "Paffenweyer" UND ...

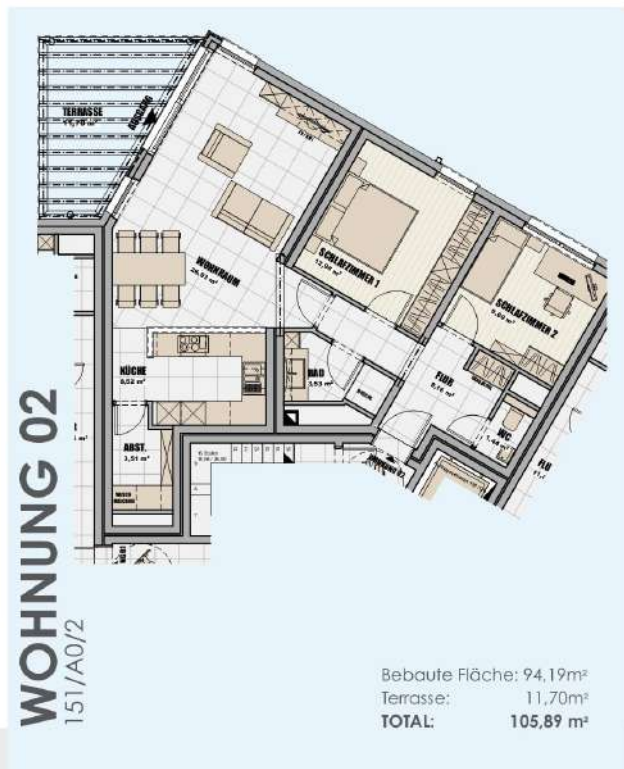
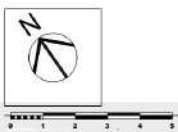
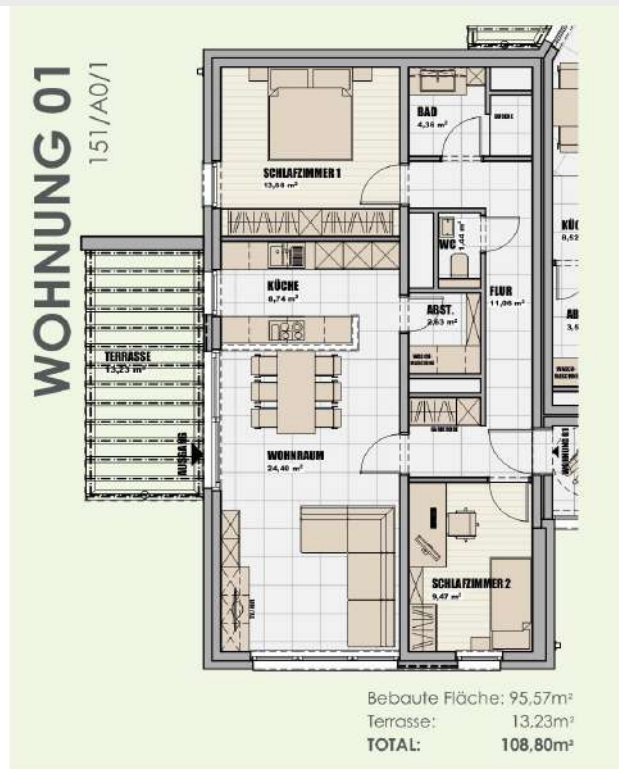
Welche Vorteile bieten unsere Wohnungen im Vergleich?

- **Zentrale aber ruhige Lage**, unweit der St.Vith'ser Geschäftswelt, am Rande von St.Vith, aber nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt.
- Das Projekt liegt in der Zone, die als „Reines Wohngebiet“ ausgezeichnet ist, **zentral aber dennoch abseits von Straßenlärm** des Durchgangsverkehrs der Aachener Straße.
- **Der Zufahrtsweg ist ein Privatweg** und dient nur dem Ortsverkehr der Anlieger (lärmberuhigend).
- **Seniorengerechte Wohnungen**
- **Ein behindertengerechter Personenaufzug**
- Treppenhaus und Lift sind doppelwandig gegen Lärm akustisch isoliert.
- **Optimale Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden** mit großzügigem Ausblick auf das grüne Wiesen- und Waldpanorama
- **Optimale Nutzung des Tageslichtes mit großzügig angelegten und bequemen Terrassenbereichen**, die Tisch mit Bestuhlung ermöglichen.
- **Geländer aus Glas ermöglichen freie Sicht**, auch für Rollstuhlfahrer.
- **Wohlbefinden durch ideale Flächengrößen von 70m² bis 125m²**. Wohnungen von wunderschöner und ausgereifter Innenarchitektur mit zwei Schlafzimmern bieten ein hohes Maß an Wohnbehaglichkeit und Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Ja, man darf es auch als Luxus bezeichnen.
- **Praktische und moderne Einbauküche** (mit vielen Geräten) und großem Abstellraum im Wohnbereich (verschiedentlich zwei Abstellräume und Kellerraum).
- **Modern eingerichtetes Badezimmer** mit breiter Dusche, sogar rollstuhlbefahrbar.
- **Alle Räume sind mit Rollstuhl erreichbar**, auch die Abstellräume im Keller.
- Die Sicherheit der Bewohner wird durch **Videokommunikationssysteme im Eingangsbereich** gewährt.
- Alle Wohnungen entsprechen den heutigen hohen Ansprüchen **mit privatem Keller / Archivraum**, Abstellraum und beleuchteten privaten Außenparkplätzen, direkt an der Vorderseite des Gebäudes liegend.
- Architektonisch **großzügig, großräumig, lichtdurchflutend und modern angelegte Wohnungen**, die seines Gleichen suchen.
- Ein Clubhaus direkt im Kellergeschoss (Gemeinschaftskeller 77,7m²) **dient als Begegnungsstätte**, Empfangsraum für Gäste und kann auch als Festsaal für kleine Feiern ausgerichtet werden. Entspannungsmusik lässt Sie hier den Alltagsstress in gemütlicher „Kneipenatmosphäre“ wie in einem Privatclub vergessen.

- Verwendung **ersklassiger hochqualitativer Baumaterialien unter ökologischen Kriterien** (traditionell massiv und werterhaltend) mit fachmännischer Verarbeitung hiesiger Unternehmer).
- **Ausgezeichnete akustische Isolation nach außen** (hohe Isolationswerte der Wände mit Isolierfassade) **sowie nach innen** durch doppelschalig isolierte Wände zwischen den Wohnungen.
- **Niedrigenergiehausstandard** des gesamten Gebäudes im Sinne des Klimaschutzes.
- **Wohlbehagen durch großflächige Fenster** (3-fach Verglasung und Sicherheitsglas), welche die Wohnungen mit viel Tageslicht und Sonne durchfluten.
- Nachhaltigkeit durch **extrem-sparsamen Heizölbrennwertkessel**. Verringerung des Energieverbrauchs.
- **Fußbodenheizung** mit folgenden Vorteilen: Platzersparung der Heizkörper, wohlige Wärme am Boden und nie mehr kalte Füße, außerdem niedriger Verbrauch und höheren Wiederverkaufswert.
- Das Clubhaus im Keller (Gemeinschaftskeller 77,7m²) wird vom Promotor betrieben. Es wird **angestrebt dort ein Wellnessraum mit Sauna, Tischtennisraum, Billardraum sowie ein Relaxraum einzurichten**.

„Die Einzigartigkeit dieser Immobilie durch all diese gebündelten Vorteile ist kaum noch zu toppen.“

Die Lage, die Bausubstanz, diese Architektur sowie die angebotenen Möglichkeiten garantieren Ihnen den Werterhalt und eine hoch-interessante Vermietungsmöglichkeit und lassen auf eine bisher noch nie gesehene einzigartig-rasante Wertsteigerung hoffen. Somit wird es auch als Kapitalanlage ein höchst interessantes Objekt.



WOHNUNG 03
151/A0/3



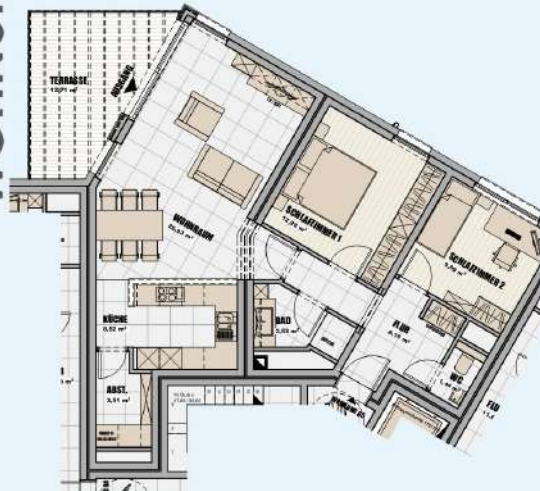
Bebaute Fläche: 95,51m²
Terrasse: 13,23m²
TOTAL: 108,74m²

WOHNUNG 04
151/A1/1

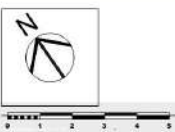


Bebaute Fläche: 95,57m²
Terrasse: 13,44m²
TOTAL: 109,01m²

WOHNUNG 05
151/A1/2



Bebaute Fläche: 94,19m²
Terrasse: 12,71m²
TOTAL: 106,90m²



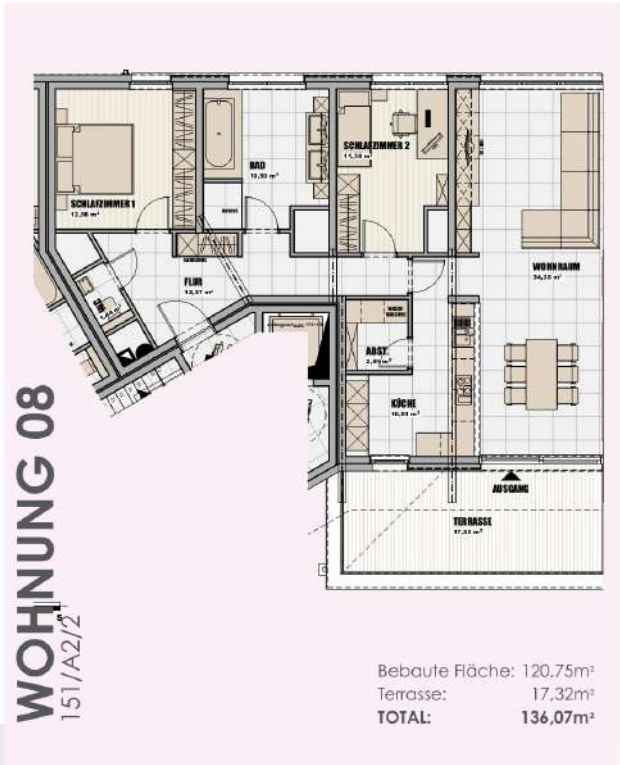
WOHNUNG 06
151/A1/3



Bebaute Fläche: 95,51m²
Terrasse: 13,44m²
TOTAL: 108,95 m²



Residenz "Paffenweyer" - 17 -



Gutschein für Kücheneinrichtung



Im unserem Kaufpreis ist ein
Gutschein
für eine exklusive Kücheneinrichtung zur Wahl bei zwei großen Möbelhäusern unserer Gegend im Werte von 5000€ (inkl. 21% MwSt) einbegriffen.



Kreative Lösungen sind vor allem in kleinen Küchen gefragt, denn geschickte Kombinationen schaffen deutlichen Raumgewinn!

Gründe für eine Investition in Immobilien

Schlagworte wie Finanzkrise, Schuldenkrise, Inflation, Eurokrise, Anstieg der Rohstoffpreise gehen fäglich durch die Medien.

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, welche Risiken in Anlagen wie Aktien und Fonds liegen. Die Sicherheit der Währungen rund um den Globus ist fraglich. Die Renditen vermeintlich sicherer Anlageformen wie Lebensversicherungen oder Staatsanleihen bonitätsstarker Länder sinken. Folglich rücken Themen wie Vermögenssicherung und Inflationsschutz in den Fokus. Die Investition in die krisenfesteste und inflationsgeschützte Immobilie ist einer der Grundpfeiler einer sinnvollen Kapitalanlage.

- Ein Investment in Immobilien ist **eine Anlage in Sachwerten**. Hierdurch wird in einen realen Wert investiert, der für jeden greifbar ist. Dieser ist nicht so stark wie andere Anlageformen den Inflations- und Währungsrisiken ausgesetzt.
- Eine Kapitalanlage in Immobilien bedeutet **eine Investition in Realvermögen**. Die Nachfrage nach Stadtwohnungen und Wohnungen in Stadtnähe wird in den nächsten Jahrzehnten überproportional ansteigen.

- **Die Kaufpreise für Immobilien sind derzeit vergleichsweise günstig**. Eine Immobilie stellt eine sichere Kapitalanlage dar, weil Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis ist. In der Vergangenheit haben Immobilien immer eine Wertsteigerung und eine gute Rendite erzielt. Im Langzeitvergleich sind Immobilien sogar gegenüber der Investition in Aktien die bessere Anlageform.
- Das derzeit **niedrige Zinsniveau** lockt zusätzlich zu einer gelungenen Investition in Immobilien.
- **Die Immobilie als Investition erfährt gerade durch die Finanzkrise einen wahren Boom**. Viele Anleger legen aktuell mehr Wert auf die Sicherheit der Anlage, spekulative Anlageformen werden aktuell kaum nachgefragt. Hinzu kommt der zu erwartende Anstieg der Inflationsrate, gegen die Anlagen in Sachwerten immun sind. Diese erhöhte Nachfrage kann und wird dazu führen, dass das Angebot am Markt knapp und damit teurer wird.

Wir freuen uns über Ihr Vertrauen und nehmen es als Herausforderung an, Ihre persönlichen Erwartungen voll und ganz zu erfüllen.

Investieren Sie in eine langfristige Geldanlage - ohne Experimente - mit steigendem Wert, renditestark, sicher, nachhaltig für Generationen.

REZIDENZ PAFFENWEYER - NEUBAU EINER RESIDENZ MIT 8 WOHN EINHEITEN

Notizen - Fragen - Bemerkungen

Promotor: G.I.S. Immo Pgbh - GENTEN Gunter
Aachener Straße 72 - 4780 ST.VITH
0475/642.874 - info@gisimmo.be - www.gisimmo.be

Lage: Gemeinde ST.VITH - Gemarkung 1 ST.VITH Flur A - Parzelle 231 S
An Paffenweyer - Aachener Straße Hausnr. 151 A

Architekt: Architekturdesign BONGARTZ Pgbh 4770 AMEL

Ihre Wohnung

Nr:

Hausnummer/Briefkasten:

Ihr Kellerraum:

Ihr Wasserzähler:

Ihr Parkplatz:

Ihr Stromzähler:

Notizen

Residenz „Paffenweyer“ · 8 Wohnungen · Hausnr. 151A

Etage	Nr.	Bezeichnung und Hausnr.	Keller Nr.	Kellerfläche	Parkplatz Nr.	Wohnfläche m ²	Terrasse m ²	Total
Erdgeschoss	01	151/A0/1	01	9,52m ²	01	95,57m ²	13,23m ²	108,80m²
Erdgeschoss	02	151/A0/2	02	9,52m ²	02	94,19m ²	11,70m ²	105,89m²
Erdgeschoss	03	151/A0/3	03	9,10m ²	03	95,51m ²	13,23m ²	108,74m²
1. Etage	04	151/A1/1	04	8,14m ²	04	95,57m ²	13,44m ²	109,01m²
1. Etage	05	151/A1/2	05	6,20m ²	05	94,19m ²	12,71m ²	106,90m²
1. Etage	06	151/A1/3	06	6,20m ²	06	95,51m ²	13,44m ²	108,95m²
2. Etage	07	151/A2/1	07	6,20m ²	07	119,29m ²	17,32m ²	136,61m²
2. Etage	08	151/A2/2	08	8,14m ²	08	120,75m ²	17,32m ²	138,07m²

Bei den Wohnflächen handelt es sich um in Belgien übliche Bruttoflächen, d.h. Mauern einbegriffen und Zwischenmauern zur Nachbarnwohnung zu 50% einbegriffen.

In Deutschland hingegen redet man verschiedentlich von Nettoflächen, welche die Mauern nicht beinhalten.

Dies nur zum besseren Verständnis.

Der Gemeinschaftsraum im Kellergeschoss, auch Clubhaus genannt, bleibt Eigentum des Promotors. Er kann aber von allen Bewohnern und Gästen auf Anfrage zur Rast und als Gemeinschaftsraum besucht werden.

