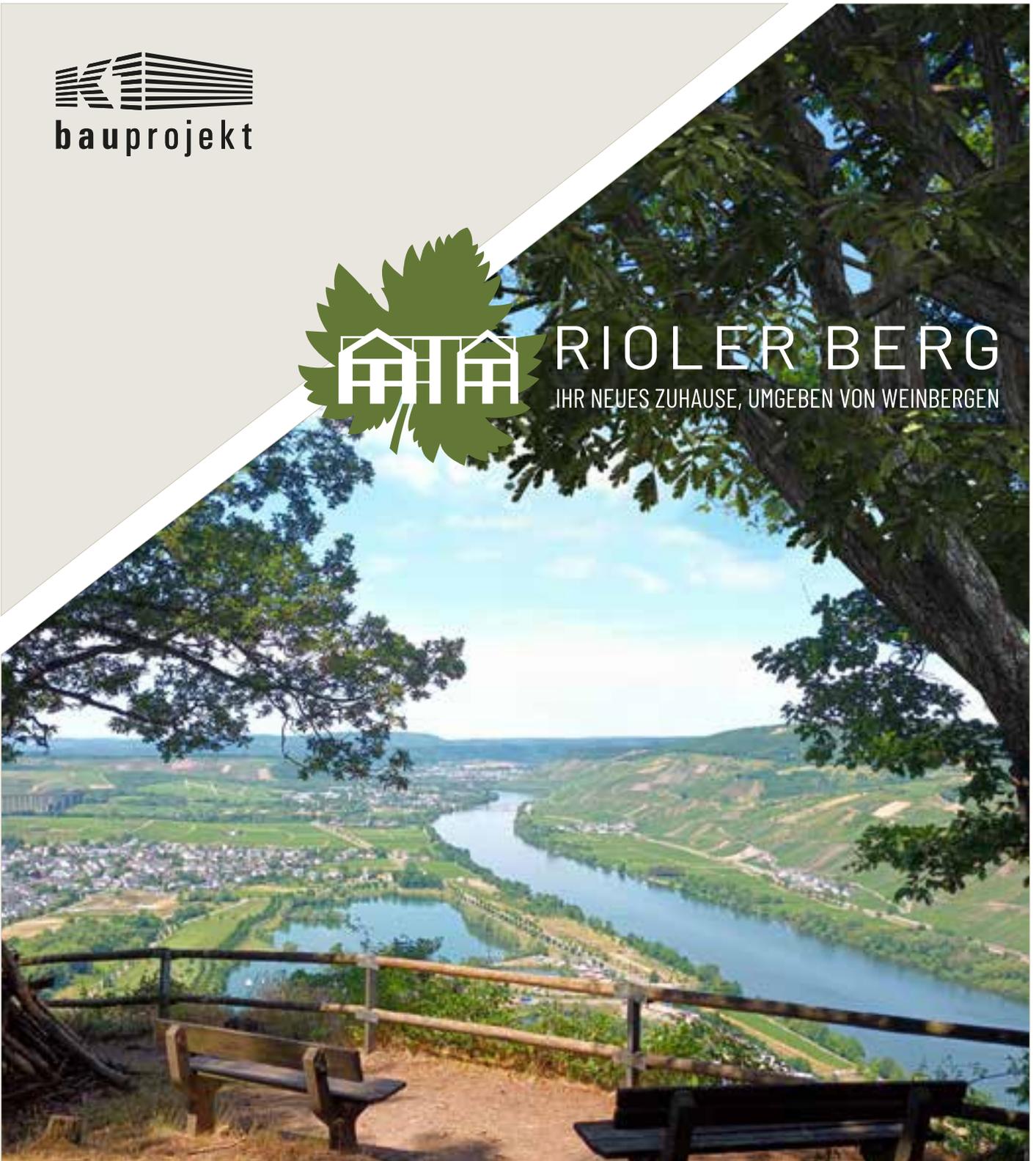




# RIOLER BERG

IHR NEUES ZUHAUSE, UMGEBEN VON WEINBERGEN



**BEZUGSFERTIG**  
ab Mai 2024!



In Riol an der Mosel entstehen neun neue Eigentumswohnungen. Ideal für Familien, Senioren oder Lux-Pendler.

Lichtdurchflutete Räume mit modernen Grundrissen und allem Komfort, den Sie sich wünschen.

Mit verschiedenen Wohnungsgrößen von 48 bis 115m<sup>2</sup>, ist dieses Projekt genau passend für Ihr Lebenskonzept.

Seit vielen Jahren entwickelt das Unternehmen K1 Bauprojekte und genießt einen erstklassigen Ruf in der Branche.



Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Die K1-Bauprojekt GmbH entwickelt als unabhängiger Dienstleister Immobilien in Deutschland. Erfolgreiche Projekte und umfangreiche Erfahrung bei der Konzeption, Vermarktung und Realisierung von qualitativ hochwertigen Bürogebäuden, Einzelhandelsobjekten sowie Eigentumswohnanlagen zeichnen die K1-Bauprojekt GmbH für ihre Projektentwicklungen aus.

Aktuell möchten wir Ihnen unser Neubauprojekt Rioler Berg in Riol vorstellen. Eine Wohnanlage mit Pfiff, die durch ihre Aussicht mit Blick auf das Moseltal und durch ihre Lage direkt am Weinberg punktet.

Die Planung wurde durch cfw-Architekten Trier erstellt. Die Bauleitung erfolgt durch die Partnerin Frau Daniela Castello.

Die Herausforderung lag zum Einen darin, eine Architektur zu gestalten, die sich harmonisch in die bestehende Bebauung eingliedert und zum Anderen in der Zielsetzung einen qualitativ hochwertigen Wohnungsbau zu vernünftigen Kosten zu entwerfen.

So entstand ein moderne, zeitgemäße Wohnanlage mit neun Wohnungen in zwei Gebäudeteilen mit Tiefgarage.

Im linken Teil A des Gebäudes gibt es drei große Wohnungen auf drei Etagen. Im rechten Gebäudeteil B, gibt es jeweils zwei Wohnungen je Etage, also gesamt sechs.

Unsere Erfahrung ist Ihre Sicherheit.

Neben ihrem strategischen Fokus, qualitativ hochwertige Immobilien zu bauen, hat die K1-Bauprojekt GmbH bereits viele Wohnanlagen, Shoppingcenter und Spezialimmobilien, sowie kleinere und mittlere Bürogebäude entwickelt und realisiert.

Uns ist es wichtig, bereits bei der Konzeption und Planung eines Projektes eine optimale Lösung für die zukünftigen Bewohner zu finden und zu realisieren.

Wir nehmen uns gerne Zeit, mit Ihnen in Ruhe über Ihre Wünsche und Vorstellungen zu sprechen.

Gerne zeigen wir Ihnen die bezugsfertigen Wohnungen und geben Ihnen Auskunft zu Ihren Fragen über Materialien, Ausstattung und Konzeption Ihrer zukünftigen Wohnung!

Die K1-Bauprojekt GmbH hat neben ihrem Hauptsitz in Nonnweiler/Saar eine Niederlassung in Trier a.d. Mosel. Interessenten sind, nach telefonischer Terminvereinbarung, herzlich eingeladen.

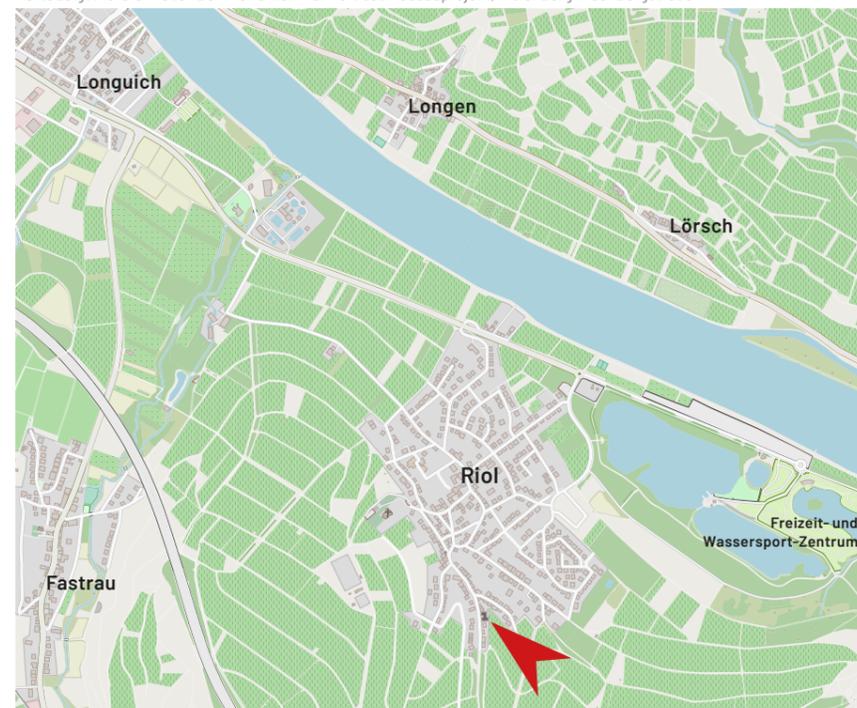
Es grüßen Sie herzlich

Ralf und Gertrud Kohlhaas

K1-Bauprojekt GmbH



Karte zeigt Riola d. Mosel. Der Pfeil unten markiert das Neubauprojekt, Rioler Berg in der Bergstraße



Vor den Toren Triers, im wunderschönen Winzerort Riola an der Mosel, entstehen neun zeitgemäße, qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen.

Riola liegt am rechten, südlichen Ufer der Mosel mit den Nachbargemeinden Longuich, Mehring und Schweich.

Ihre Traumwohnung bietet ein Leben im Herzen der Natur und doch nah an den Städten Schweich, Trier, Wittlich und Luxemburg. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, Ihre Träume wahr werden zu lassen und ein Zuhause in Riola an der Mosel zu finden.

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus natürlicher Schönheit und urbanem Leben in Riola an der Mosel. Erleben Sie die herzliche Atmosphäre und das Gemeinschaftsgefühl, das Riola zu einem besonderen Ort zum Leben macht. Riola ist aber auch der ideale Ort zum Entspannen und Erholen.

Genießen Sie das ruhige und idyllische Leben an der Mosel, fernab vom Trubel des Alltags. Erkunden Sie die Natur und profitieren Sie von einem breiten Angebot an Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Durch die Nähe zu den Städten Schweich, Trier, Wittlich und Luxemburg, ist Riola der ideale Ausgangspunkt für Berufspendler. Zugleich profitieren Sie von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.



Ralf und Gertrud Kohlhaas

Ansicht West - nach vorn zur Bergstraße



Ansicht Ost - nach hinten zu den Weinbergen



Ansicht Nord



Ansicht Süd





unverbindliche Beispielvisualisierung



**BEZUGSFERTIG**  
ab Mai 2024!



alle o.g. Bilder zeigen eine unverbindliche Beispielvisualisierung

Schon bei der Planung des Gebäudes, war uns eine hohe Qualität der Bauweise wichtig. Die Verwendung von langlebigen Materialien und gezielte Maßnahmen für energiesparendes Wohnen ist für uns selbstverständlich.

Alle Bestandteile des Gebäudes, alle Materialien sowie alle eingebauten Produkte sind von namhaften Herstellern mit denen wir schon seit vielen Jahren zusammenarbeiten.

#### Fassade, Dach, Fenster, Türen

Die Aussenhülle des Gebäudes entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Unter der schicken Farbe verbirgt sich ein massives Mauerwerk mit einem zeitgemäßen Wärmeschutz.

Beim Dach haben wir uns für schiefergraue Betondachsteine in Kombination mit einer Metallverkleidung an den Dachgauben entschieden. Das ist nicht nur optisch außerordentlich elegant, sondern auch sicher und haltbar.

Die hochwertigen und teilweise bodentiefen Kunststoff-Fenster lassen viel Tageslicht ins Innere und schaffen eine offene und helle Raumgestaltung.

Alle Fenster im Gebäude besitzen eine Dreifach-Isolierverglasung und haben dadurch einen sehr geringen U-Wert. Für Ihre Sicherheit sind die Fenster zusätzlich mit einer robusten Verriegelung

ausgestattet. Die eleganten, anthrazit-farbenen Wohnungstüren bieten eine sehr gute Wärmedämmung, hohen Schallschutz und ein Sicherheitsschließsystem auf dem neuesten Stand.

#### Heizung & Warmwasserversorgung

Alle Wohnungen im Gebäude sind mit einer komfortablen und angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet. Zur Beheizung wird eine umweltfreundliche Wärmepumpe eingesetzt.

#### Badezimmer: Fliesen, Sanitärobjekte

Die Bäder sind mit hochwertigen Fliesenböden versehen, die für eine elegante, zeitlose Optik sorgen. Die Badkeramiken sind von Villeroy & Boch und die Armaturen vom bekannten Premiumhersteller Grohe gefertigt.

#### Fußbodenbeläge

In den Wohn- und Schlafräumen haben wir einen nachhaltigen, langlebigen Parkettboden aus einheimischen Hölzern einbauen lassen. Dies schafft eine gemütliche Atmosphäre, unterstützt das Wohlbefinden und trägt auch zu einer verbesserten Raumluft und Wohnge-sundheit bei.

#### Technik und Elektronik

Alle Wohnungen sind mit einer zeitgemäßen Elektroinstallation ausgestattet.

Es gibt genug Schalter und Steckdosen an allen wichtigen Stellen. Auch die Vorbereitungen für einen Telefon / Internetanschluss sind bereits vorhanden.

Eine Türsprechanlage und ein Aufzug sorgen für zusätzliche Sicherheit und Komfort.

#### Aufzug

Besonders erwähnenswert ist der Aufzug, der allen Bewohnern ein barrierefreies Wohnen ermöglicht. Er verbindet alle Etagen vom Keller bis zum Dachgeschoss.

#### Außenanlage

Die ästhetische Außenanlage besteht durch ausgesuchte Pflasterbeläge und Bepflanzungen, die einen eleganten Rahmen um das Haus schaffen.

#### Ihre Wohnung - Ihr Stil

Alles ist bereit für Sie. Wenn Sie wollen, können Sie jetzt einziehen. Vielleicht möchten Sie aber das Ein oder Andere noch Ihrem individuellen Stil anpassen. Sprechen Sie mit uns.

## Erdgeschoss - Wohnung 1 A mit Terrasse

### ■ Wohnung 1 A ca. 113m<sup>2</sup>

- + großer, heller Wohn-Essbereich
- + offene Küche mit großer Theke
- + 3 helle Zimmer
- + hochwertiger Parkettboden
- + 1 Tageslichtbad mit Dusche
- + 1 Abstellraum
- + 1 Terrasse mit Gartenanteil
- + PKW Tiefgaragen-Stellplätze (2 Stück)

Hereinspaziert in Wohnung 1A! Vom Innenhof erreichen Sie die Wohnung über eine große, sichere Wohnungstür. An den Garderobebereich schließt sich ein Flur an, der alle Räume miteinander verbindet.

Links, vorbei am modernen Tageslichtbad, gibt es drei große Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.



Vom Eingang rechts kommt man in das helle, große Wohn- und Esszimmer und die offene Küche mit Blick ins Grüne. Die großen Fenster empfangen das Licht und schaffen einen wunderschönen, lichtdurchfluteten Raum. Eine großzügige Sonnenterrasse mit Blick in die Weinberge grenzen direkt an den Wohnbereich.



Direkt neben der Küche gibt es noch einen praktischen Abstellraum.



## Erdgeschoss - Wohnung 2 & 3 B mit Terrasse

### ■ Wohnung 2 B ca. 80m<sup>2</sup>

- + großzügiger Wohn-Essbereich
- + offene Küche
- + 1 Schlafzimmer
- + hochwertiger Parkettboden
- + Duschbad / Barrierefrei
- + 1 Abstellraum
- + 1 Terrasse mit Gartenanteil
- + Rollstuhl gerechter Ausbau
- + extra breite Türen u. Bewegungsflächen
- + PKW Tiefgaragen-Stellplatz

Die Wohnung 2B ist ideal für Senioren oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Die barrierefreie Wohnung erleichtert das Leben, durch extra breite Türen u. großzügige Bewegungsflächen. Das Bad ist komplett barrierefrei. Der Duschbereich ist ebenerdig und bei Nässe rutschhemmend gestaltet.

### ■ Wohnung 3 B ca. 105m<sup>2</sup>

- + großer, heller Wohn-Essbereich
- + offene Küche m. Küchentheke
- + 2 Helle Zimmer
- + hochwertiger Parkettboden
- + 1 Tageslichtbad mit Dusche
- + 1 Abstellraum
- + 1 Terrasse mit Gartenanteil
- + PKW Tiefgaragen-Stellplätze

Im Gebäudeteil B gibt es zwei Wohnungen. Die Wohnung 3B liegt im hinteren Gebäudeteil. Die Wohnung ist direkt über den Innenhof und eine große, sichere Wohnungstür erreichbar. Hinter der Wohnungstür befindet sich der Garderobebereich und der helle Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Vis-à-vis der Wohnungstür gibt es zwei schöne Räume, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Vom Eingang links liegt der große, helle Wohn-Essbereich mit Terrasse und angrenzender, offener Küche. Ideal passt hier z.B. eine Küchentheke als Raumtrenner. Vom Eingang rechts liegt das Tageslicht Duschbad und der Abstellraum.

## ■ Wohnung 4 A ca. 113m<sup>2</sup>

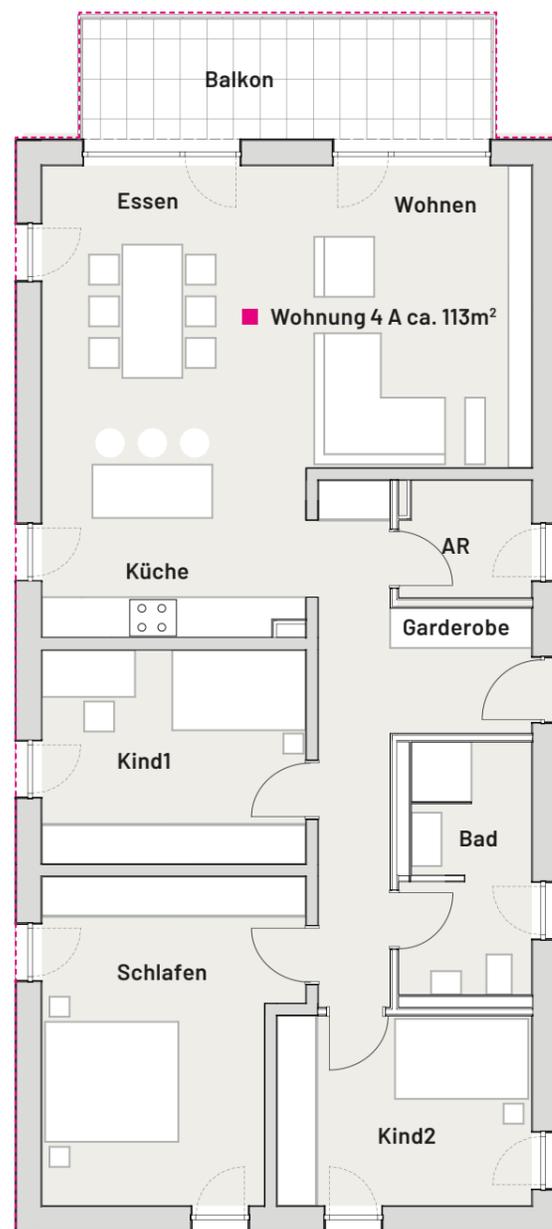
- + großer, heller Wohn-Essbereich
- + offene Küche
- + 3 helle Zimmer
- + hochwertiger Parkettboden
- + 1 Tageslichtbad mit Dusche
- + 1 Abstellraum
- + 1 Balkon mit viel Aussicht
- + PKW Tiefgeragen-Stellplätze

Hereinspaziert in Wohnung 4 A! Vom offenen Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung über eine große, sichere Wohnungstür. An den Garderobebereich schließt sich ein Flur an, der alle Räume miteinander verbindet.

Links, vorbei am modernen Tageslichtbad, gibt es drei große Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Vom Eingang rechts kommt man in das helle, große Wohn- und Esszimmer und die offene Küche mit Blick ins Grüne. Die großen Fenster empfangen das Licht und schaffen einen wunderschönen, lichtdurchfluteten Raum. Eine großzügiger Balkon mit Blick in die Weinberge grenzen direkt an den Wohnbereich.

Direkt neben der Küche gibt es noch einen praktischen Abstellraum.



## ■ Wohnung 5 B ca. 80m<sup>2</sup>

- + großzügiger Wohn-Essbereich
- + offene Küche
- + 1 Schlafzimmer
- + hochwertiger Parkettboden
- + Duschbad
- + 1 Balkon
- + Abstellraum
- + PKW Tiefgeragen-Stellplätze

Die Wohnung 5 B ist ideal für Singels oder Paare ohne Kinder. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet selbst großen Kleiderschränken hinreichend Platz. Das Highlight der Wohnung ist der wunderschöne, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche und ein großer Balkon mit viel Aussicht

## ■ Wohnung 6 B ca. 105m<sup>2</sup>

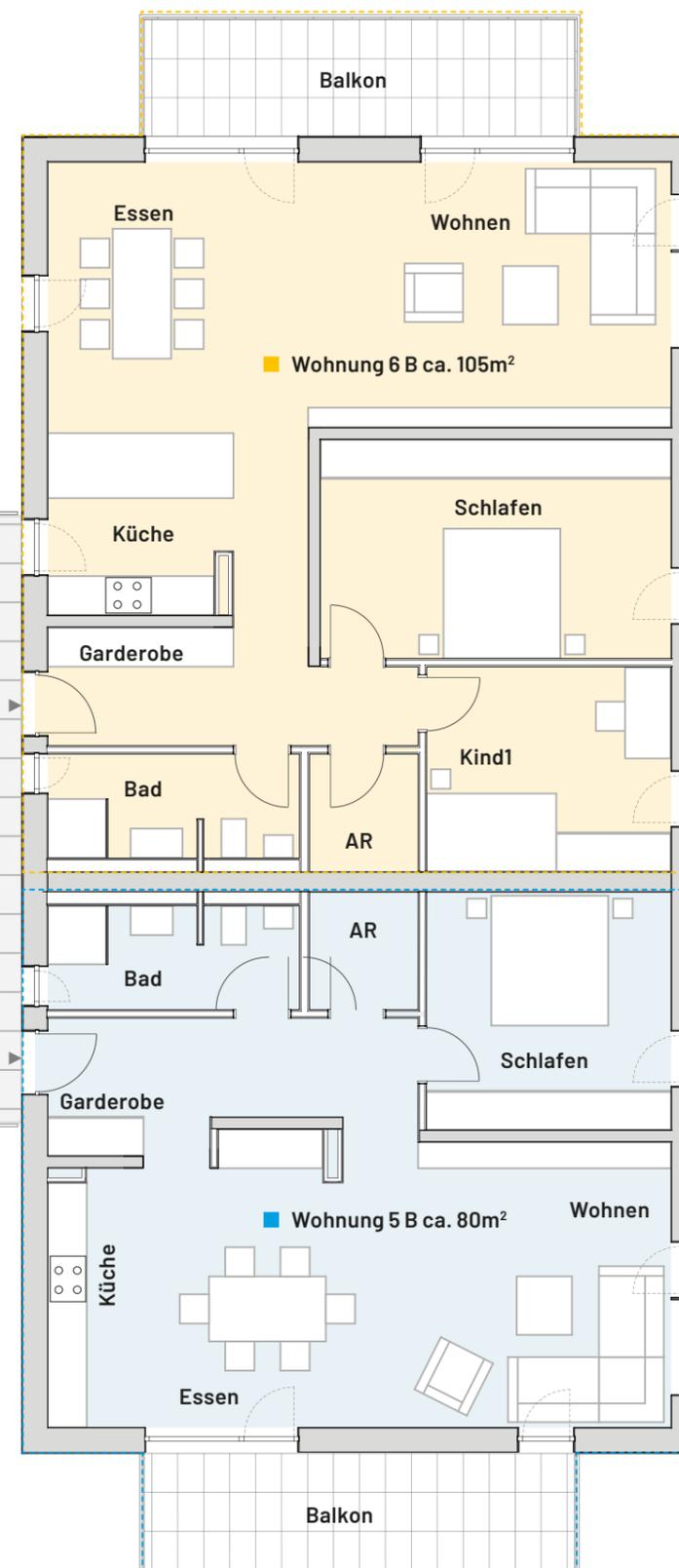
- + großer, heller Wohn-Essbereich
- + offene Küche m. Küchentheke
- + 2 Helle Zimmer
- + hochwertiger Parkettboden
- + 1 Tageslichtbad mit Dusche
- + 1 Abstellraum
- + 1 Balkon
- + PKW Tiefgeragen-Stellplätze

Die Wohnung 6 B liegt im hinteren Gebäudeteil. Die Wohnung ist direkt über das offene Treppenhaus und eine große, sichere Wohnungstür erreichbar.

Hinter der Wohnungstür befindet sich der Garderobebereich und der helle Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Vis-à-vis der Wohnungstür gibt es zwei schöne Räume, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder-Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Vom Eingang links liegt der große, helle Wohn-Essbereich mit Balkon und angrenzender, offener Küche. Ideal passt hier z.B. eine Küchentheke als Raumtrenner.

Vom Eingang rechts liegt das Tageslicht Duschbad und der Abstellraum.



■ Wohnung 7 A ca. 96m<sup>2</sup>

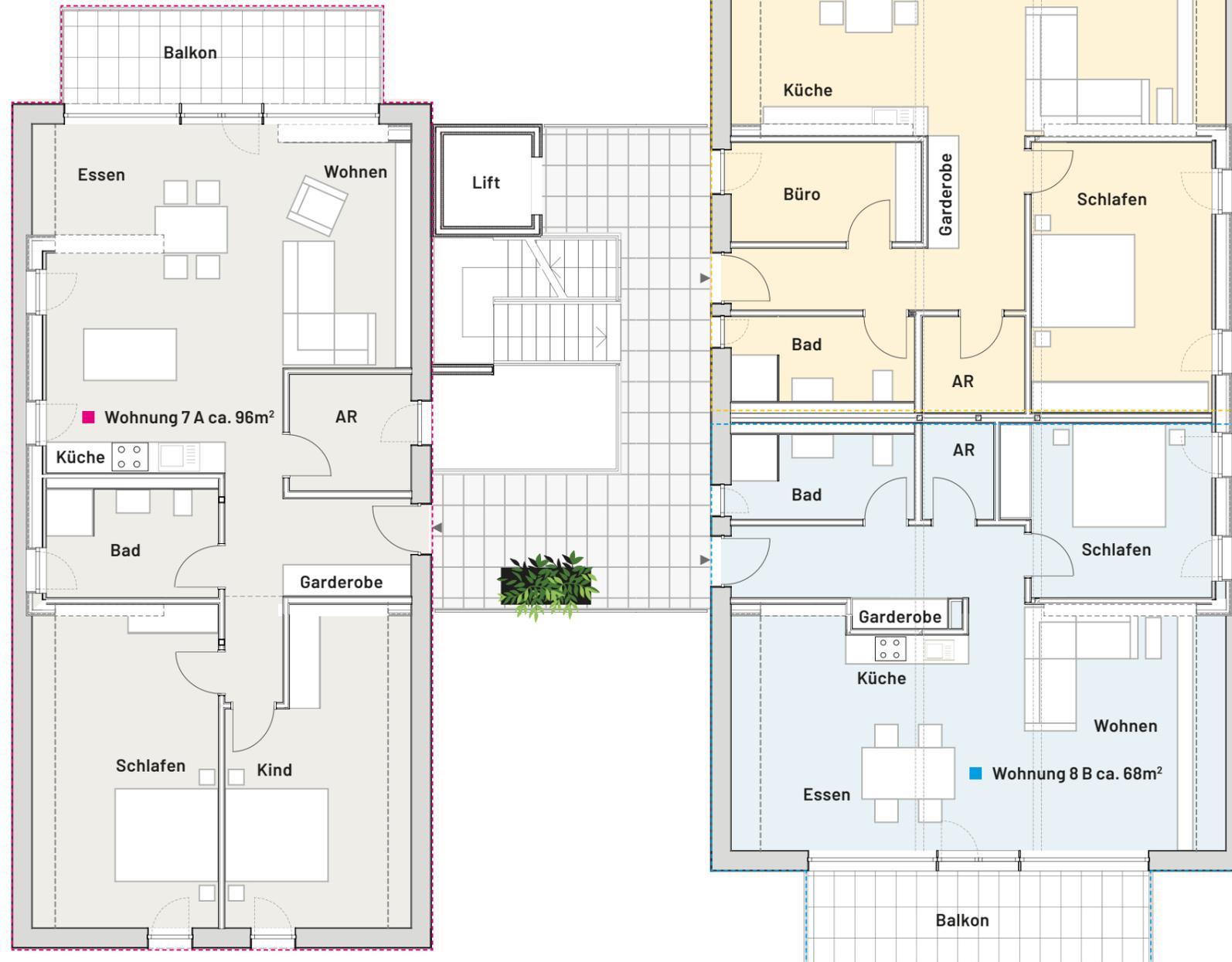
- + großer, heller Wohn-Essbereich mit Panoramablick
- + offene Küche
- + 2 helle Zimmer mit charmanten Dachschrägen
- + hochwertiger Parkettboden
- + 1 Tageslichtbad mit Dusche
- + 1 Abstellraum
- + 1 Balkon mit tolle Aussicht
- + PKW Tiefgeragen-Stellplätze

Per Treppe oder Lift gelangt man ins Dachgeschoss. Hier oben befindet sich Wohnung Nummer 7 A. Vom Flur bzw. dem Garderobenbereich gehen alle Zimmer ab.

Gegenüber der Wohnungstür liegt ein modernes Tageslichtbad mit Fenster. Daneben liegen zwei etwa gleich große Zimmer.

Auf der anderen Seite der Wohnung grenzt der große Balkon an das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Von hier aus hat man einen wunderbaren Blick über die Dächer von Riol bis hinunter zur Mosel.

Direkt neben der Küche gibt es noch einen praktischen Abstellraum.



■ Wohnung 8 B ca. 89m<sup>2</sup>

- + großzügiger Wohn-Essbereich
- + offene Küche mit charmanter Dachschräge
- + 1 Schlafzimmer
- + hochwertiger Parkettboden
- + Duschbad
- + 1 Balkon
- + Abstellraum
- + PKW Tiefgeragen-Stellplatz

Die Wohnung 8 B ist ideal für Singles oder Paare ohne Kinder. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet selbst großen Kleiderschränken hinreichend Platz. Das Highlight der Wohnung ist der wunderschöne, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche.

■ Wohnung 9 B ca. 68m<sup>2</sup>

- + großer, heller Wohn-Essbereich
- + offene Küche m. charmanter Dachschräge
- + 1 Schlafzimmer
- + 1 Büro oder Gästezimmer
- + hochwertiger Parkettboden
- + 1 Tageslichtbad mit Dusche
- + 1 Abstellraum
- + 1 Balkon
- + PKW Tiefgeragen-Stellplätze

Die Wohnung 9 B ist in Richtung der Weinberge ausgerichtet. Die Wohnung ist direkt über das offenen Treppenhaus und eine große, sichere Wohnungstür erreichbar.

Hinter der Wohnungstür befindet sich der Garderobenbereich und ein heller, lichtdurchfluteter Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Links neben der Garderobe gibt es ein Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet. Vis-à-vis der Wohnungstür gibt es ein großes Schlafzimmer. Vom Eingang links liegt der große, helle Wohn-Essbereich mit Balkon und angrenzender, offener Küche. Vom Eingang rechts liegt das Tageslicht Duschbad und der Abstellraum.

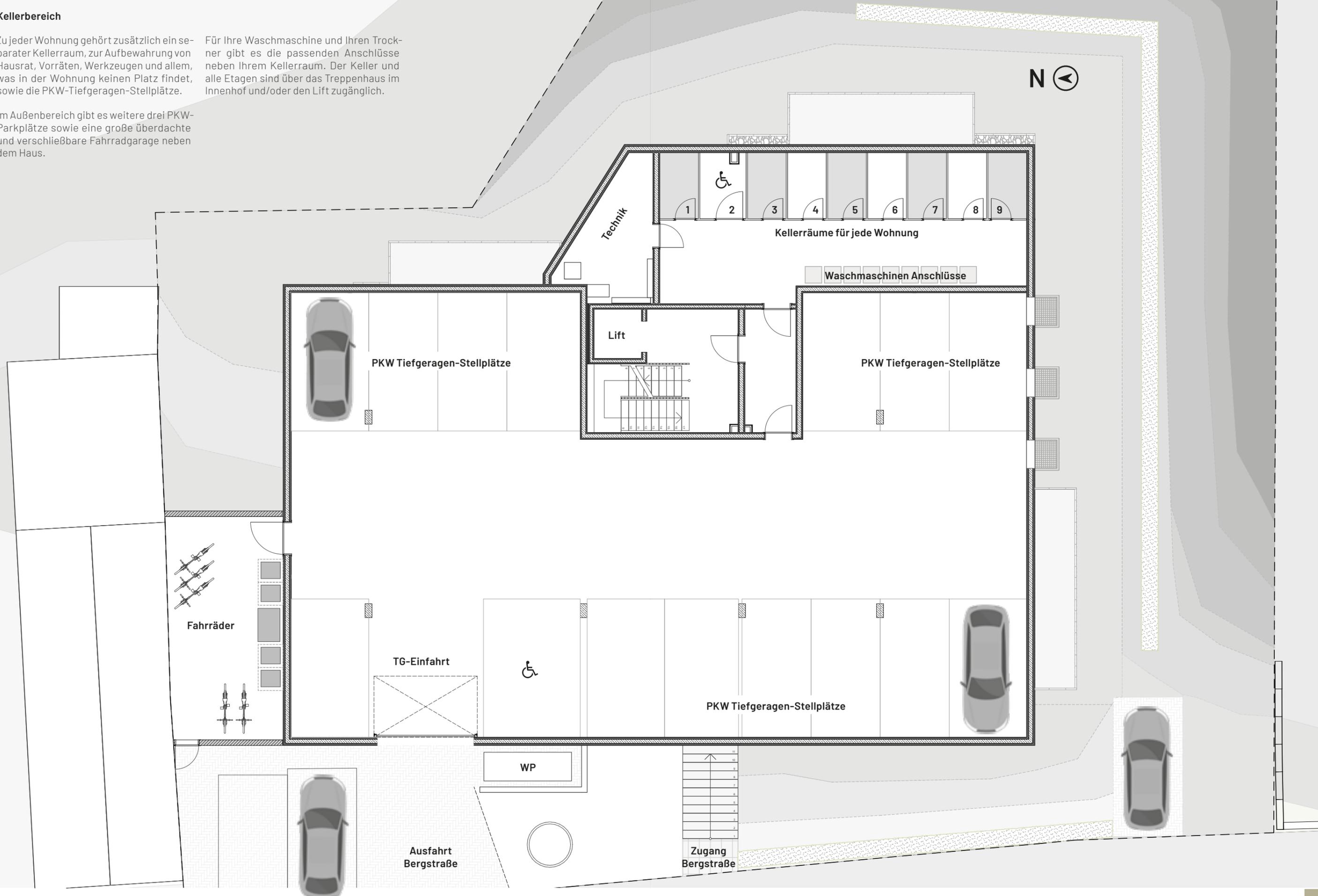
# Kellergeschoss - Tiefgarage, Keller- und Waschräume

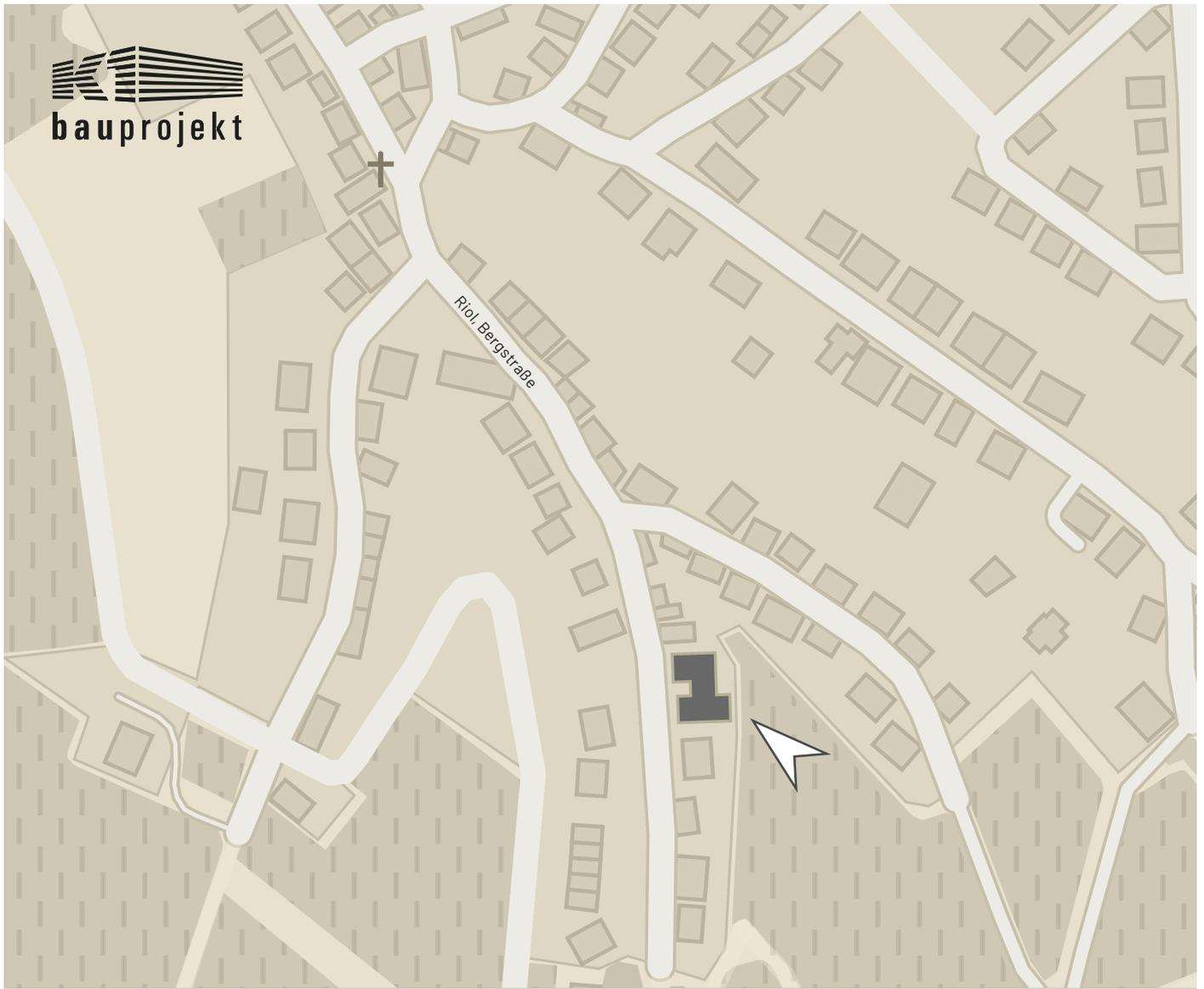
## Kellerbereich

Zu jeder Wohnung gehört zusätzlich ein separater Kellerraum, zur Aufbewahrung von Hausrat, Vorräten, Werkzeugen und allem, was in der Wohnung keinen Platz findet, sowie die PKW-Tiefgaragen-Stellplätze.

Für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner gibt es die passenden Anschlüsse neben Ihrem Kellerraum. Der Keller und alle Etagen sind über das Treppenhaus im Innenhof und/oder den Lift zugänglich.

Im Außenbereich gibt es weitere drei PKW-Parkplätze sowie eine große überdachte und verschließbare Fahrradgarage neben dem Haus.





Eigentumswohnungen Rioler Berg  
Bergstraße 30 · 54340 Riol

**WWW.K1-BAUPROJEKT.DE**

K1-BAUPROJEKT GmbH  
Brunnenstraße 23 · 66620 Nonnweiler  
Kontakt: +49 [0] 68 73 . 66 84 01  
info@k1-bauprojekt.de

**Prospekthaftungshinweis:** Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt. Sie können sich aber jederzeit ändern. Die Verantwortlichen sind nicht verpflichtet, den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen des Visualisierers. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten, Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigegeführten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés übernommen. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.