



R O C K W I N K E L

Sechs Doppelhaushälften in Bremen Oberneuland



Zweite Reihe in erster Lage

Zwischen hohen Bäumen und einer denkmalgeschützten Villa befindet sich die Einfahrt zu den sechs Doppelhaushälften. Auf dem in zweiter Reihe zur Rockwinkeler Landstraße gelegenen Grundstück, ohne Durchgangsverkehr, können die Kinder unbedacht vor dem Haus oder im großen Garten spielen.

Beste Adresse

In unmittelbarer Nähe finden Sie ausreichend Sport- und Freizeitangebote, wie den Hockey-, Fußball- und Turnverein oder den Golfclub. Auch der Pferdehof ist nicht weit entfernt.

Nur wenige Gehminuten entfernt, rund um den Mühlenplatz, bieten Geschäfte, Bäckerei, Cafés sowie Arztpraxen eine ausgezeichnete Versorgung. Eine Anbindung an den Nahverkehr ist durch den Bahnhof Oberneuland sowie die Buslinien 33, 34 und N3 gegeben. Mehrere KiTas, die zugewiesene Grundschule Oberneuland,

eine weiterführende Schule und das Ökumenische Gymnasium sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Die grüne Natur Oberneulands kann bei ausgedehnten Spaziergängen zu den umliegenden Parks, dem Achterdieksee oder zur Oberneulander Mühle, dem Wahrzeichen des Stadtteils, erkundet werden.

Platz für die ganze Familie.

Die Doppelhaushälfte Avant+ bietet auf ca. 132 qm Wohnfläche vielfältige Grundrissmöglichkeiten, die flexibel an Ihre individuellen Wünsche und Erfordernisse im Rahmen der technischen Vorgaben und Möglichkeiten angepasst werden können.

Der große offene Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss verlängert sich durch die angelegte Terrasse optisch bis in den Garten. In diesem lässt sich, dank optimaler Süd-Ost-Ausrichtung, wunderbar die Sonne genießen und abends kann auf der Terrasse mit Freunden und

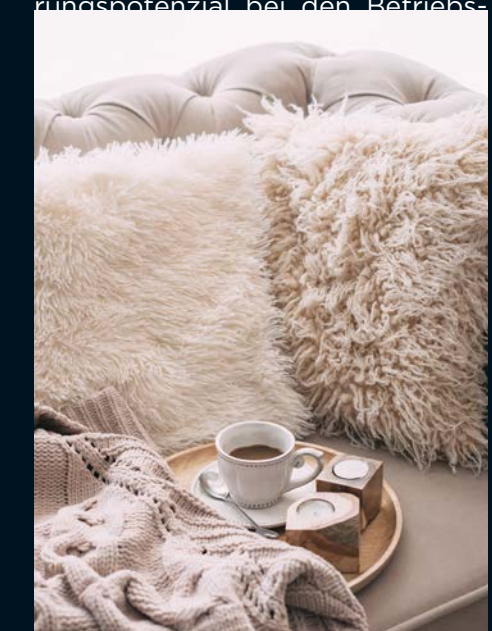
Familie lecker gegrillt werden. Das Dachgeschoss bietet drei Schlaf-/Wohnräume sowie ein großes Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne sowie auf Wunsch zwei Waschbecken. Im Spitzboden des Hauses, welcher gedämmt und ausgebaut wird, kann ein Home-Office eingerichtet werden, ein Kinderzimmer entstehen oder Abstellfläche für alles, was nicht alltäglich benötigt wird.

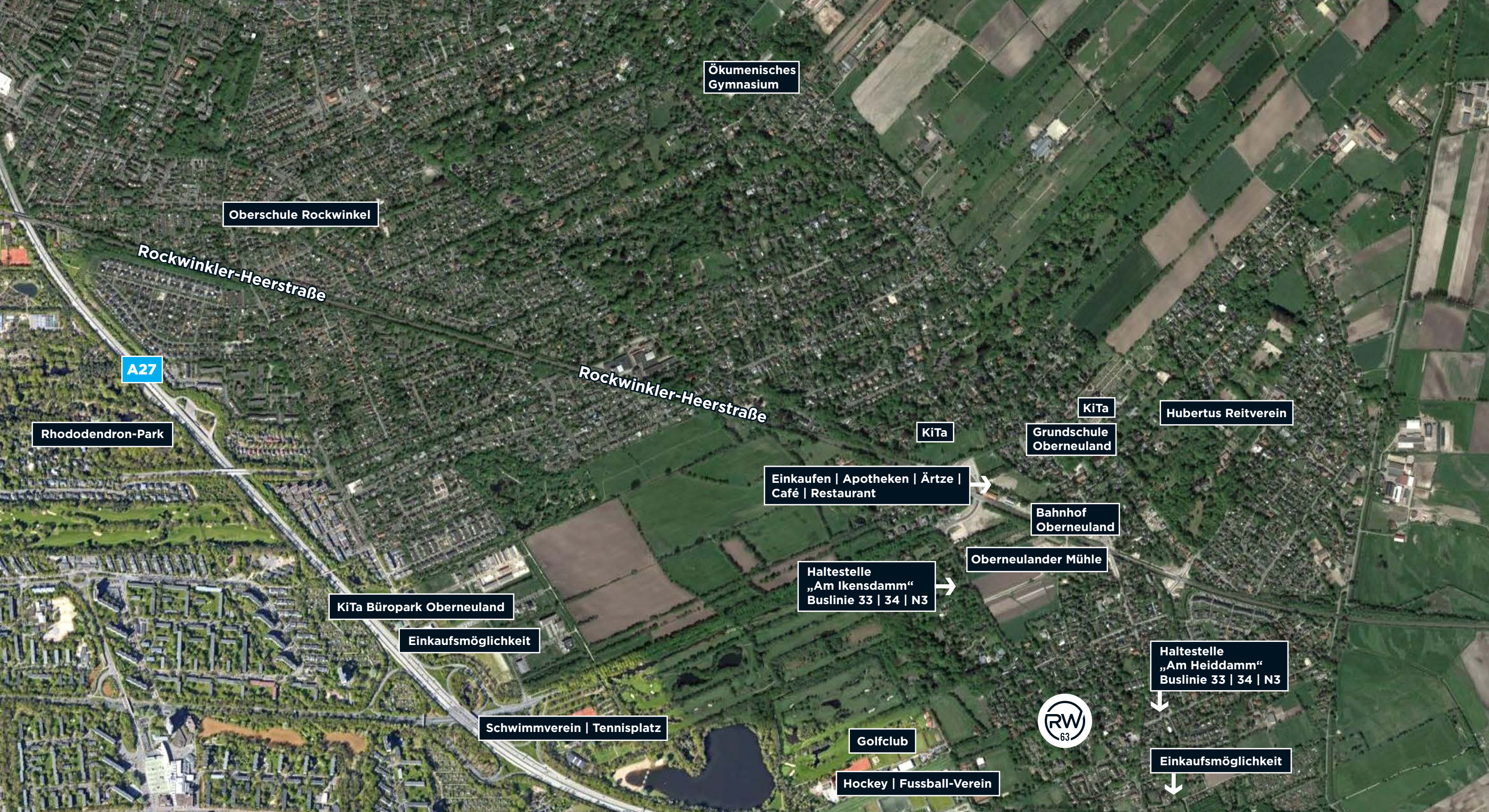
Ein Stellplatz für das Auto befindet sich direkt vor dem eigenen Haus. Optional kann dort eine Garage, welche mit einem Gründach und Sektionaltor versehen wird, platziert werden.

Blick hinter die Fassade

Nicht nur nett anzusehen ist die Fassade, welche aus einem hochwertigen Klinker besteht. Zwischen dem zweischaligen Mauerwerk ist eine mineralische Dämmung verbaut, welche besonders langlebig und zeitlos ist. Bei der Konstruktion des Hauses wurde neben

dem ästhetischen Aspekt auch auf Funktionalität und Nachhaltigkeit geachtet. Eine solarthermische Anlage zur Brauchwasserunterstützung, 3-fach-Verglasung und eine moderne Gas-Brennwert-Therme führen dazu, dass das Haus den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erfüllt. Dies steigert nicht nur den eigenen positiven Beitrag, sondern auch das Einsparungspotenzial bei den Betriebs-





Grüne Lage mit allem, was man braucht

Mit dem Auto

- Innenstadt ca. 20 Min.
- Flughafen ca. 20 Min.
- Anschluss A27 / A1 ca. 5 Min.
- nächster Supermarkt ca. 2 Min.

Mit dem Fahrrad

- Ökumenisches Gymnasium ca. 10 Min.
- Grundschule Oberneuland ca. 5 Min.
- Achterdieksee ca. 4 Min.
- nächster Bäcker ca. 5 Min.

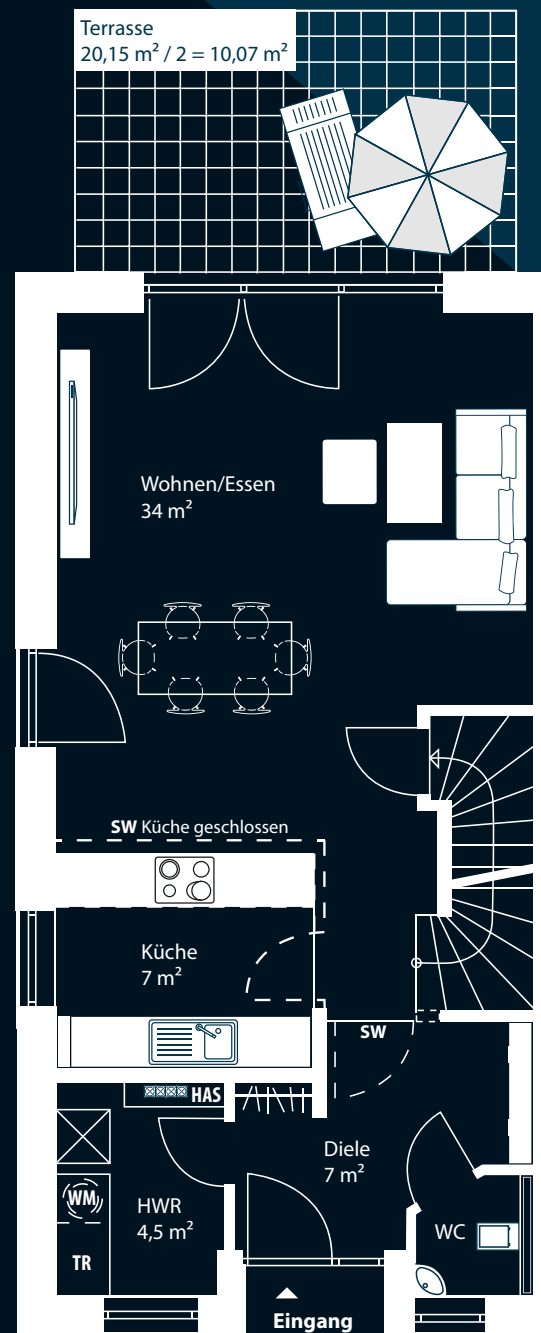
Zu Fuß

- Haltestelle ÖPNV „Am Heiddamm“ ca. 5 Min.
- Bahnhof Oberneuland ca. 10 Min.
- Fussball, Hockey-, und Turnverein ca. 5 Min.
- nächster Supermarkt ca. 10 Min.

Mit ÖPNV

- Hauptbahnhof Bremen ca. 19 Min.
- Universität Bremen ca. 34 Min.
- Oberschule Rockwinkel ca. 23 Min.

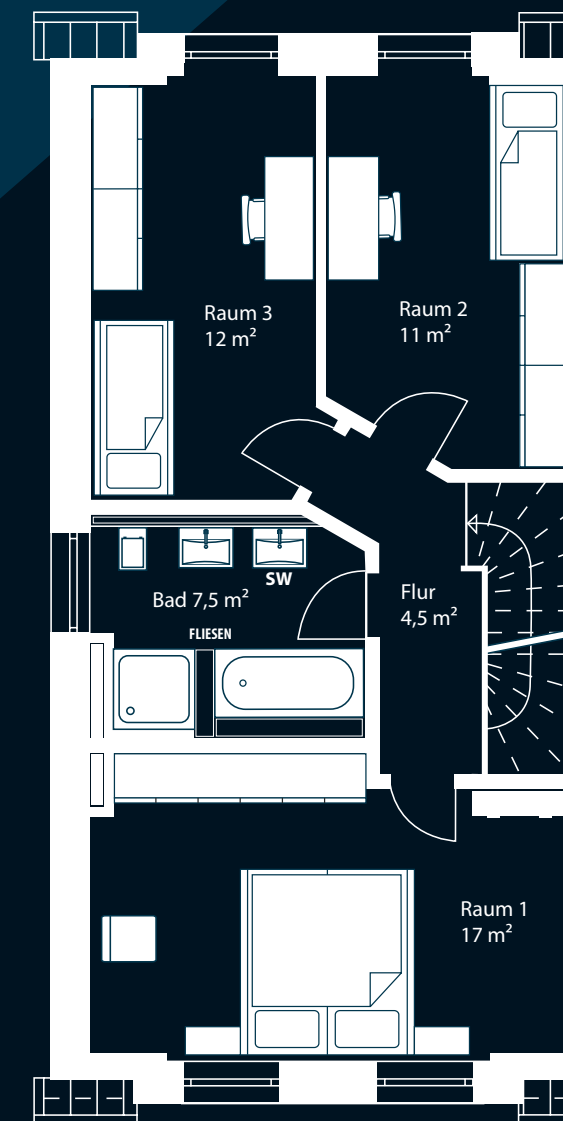
AVANT + Erdgeschoss



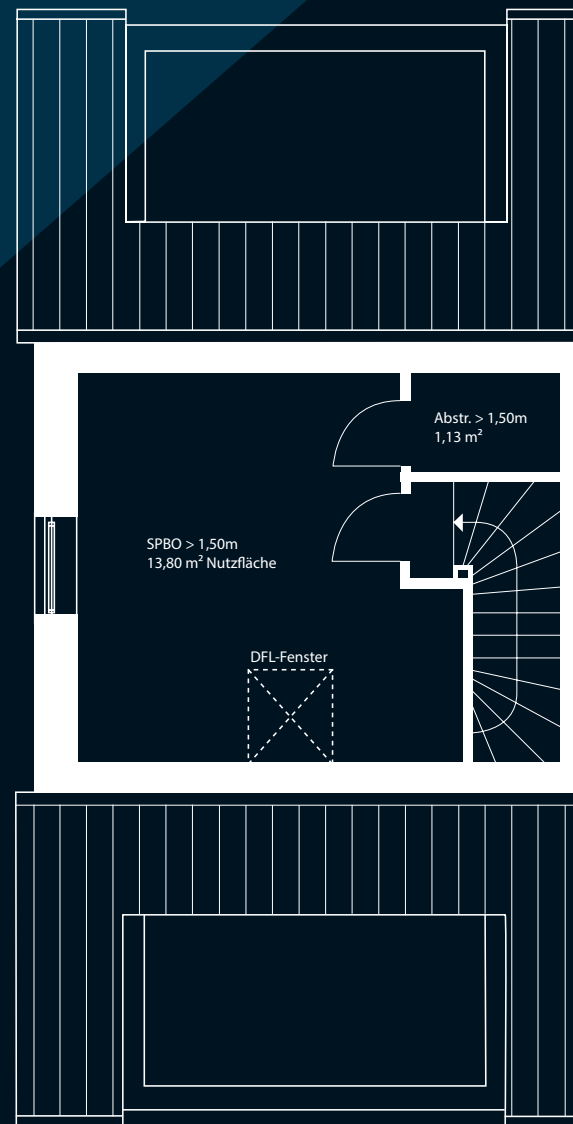
- Wohnküche nach Wunsch als offener oder geschlossener Raum
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Diele kann auf Wunsch zum Wohnraum geschlossen werden
- Abstellraum unter der Treppe
- Überdachter, geschützter Eingangsbereich

- Tageslichtbad mit Markensanitär-objekten
- Auf Wunsch zwei Waschbecken im Bad
- Großes Schlafzimmer mit viel Platz für einen großen Schlafzimmerschrank
- Zwei gleich groß aufgeteilte Zimmer

AVANT + Dachgeschoss



AVANT + Spitzboden



- Bereits ausgebauter und gedämmter Spitzboden
- Großes Dachflächenfenster
- Abgetrennter Abstellraum



Ausstattungs-Highlights

- Dauerhafte, hochwertige Klinkerfassade
- Zweischaliges Außenmauerwerk mit umweltfreundlicher Mineralfüllung
- Bau nach KfW-55-Energiestandard für geringere Heizkosten
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solaranlage zur Brauchwasserunterstützung
- Moderne Gas-Brennwert-Therme
- Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- Voll erschlossen mit gepflasterter Zuwegung und Zufahrt
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Holzhaustür, Einbau-Briefkasten und Außenleuchte
- Stahlholmtreppe mit Vollholzstufen
- Markensanitäre Objekte von Villeroy & Boch und Grohe
- Handtuchheizkörper im Bad
- Verschiedene Grundrisse möglich
- Gärten und Terrassen mit Südausrichtung
- Angelegte Terrasse mit hochwertiger Terrassentrennwand

SW

Sonderwunsch

HWR

Hauswirtschaftsraum

WM

Waschmaschine

DFL-Fenster

Dachflächenfenster

SPBO

Spitzboden

TR

Trockner

HAS

Hausanschlüsse

Rechtliche Hinweise

Wir legen sehr großen Wert auf eine ästhetische Gestaltung unserer Baugebiete. Dazu gehört neben der anspruchsvollen und differenzierten Gestaltung der Fassaden auch die Außenflächengestaltung. Fassadenelemente werden von Form, Farbe und Material aufeinander abgestimmt. Wege, Straßen, Plätze und Gemeinschaftsflächen werden ganzheitlich und passend zur Umfeldbebauung konzipiert. Bei uns werden hochwertige und langlebige Materialien verbaut. Soweit möglich, versuchen wir mit regionalen Handwerkern und Nachunternehmern zusammenzuarbeiten. Mit vielen unserer Partner, mit deren Qualität Ihrer Arbeit wir besonders zufrieden sind, bauen wir schon seit 30 Jahren gemeinsam.

Unsere Exposés dienen der allgemeinen Information über das geplante Neubauprojekt. Einzelheiten bezüglich Ausstattung, Fertigstellung, Materialien und Installationen etc. ergeben sich aus den jeweiligen Baubeschreibungen, Teilungserklärungen, Aufteilungsplänen und weiteren Unterlagen, die wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung stellen. Die dargestellten Möblierungen und Gestaltungen der Illustrationen sind lediglich als Gestaltungsideen zu verstehen und dienen nur als Beispiel, wenn sie nicht in den Baubeschreibungen als zu liefernde Leistungen erwähnt sind. Ein Anspruch auf diese Leistungen, soweit sie nicht in den allein verbindlichen Baubeschreibungen enthalten sind, besteht nicht.

Die Farbgestaltung in den Exposés dient nur der Veranschaulichung und ist nicht verbindlich. Alle in unseren Exposés enthaltenden Angaben, Informationen und Größen geben den derzeitigen Planungsstand wieder und sind Circa-Maße. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen in Planung, Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig und/oder notwendig erweisen, oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie müssen für den Käufer zumutbar sein. Stand: Februar 2022





ROCKWINKEL



Gebr. Rausch Hausbau • Am Wall 196 • 28195 Bremen • T. 0421 - 32 00 13 • info@rausch-hausbau.de • www.rausch-hausbau.de