



**OBERNEULANDER GÄRTEN**





## Oberneulander Gärten

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 den 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 Oberneu-

lander Mühle, dem Wahrzeichen des Stadtteils, erkundet werden.

### Platz für die ganze Familie

Aus ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Doppelhaushälfte Classic-E-40 Platz für die ganze Familie. Neben drei Schlaf- oder auch Wohnräumen, verfügt das Dachgeschoss ebenfalls über ein großes Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne. Zusätzlich bietet der gedämmte und ausgebauter Spitzboden ein weiteres Zimmer, welches als ein wunderbares Home-Office, Spielzimmer oder eine entspannte Lounge eingerichtet werden kann, sowie ein Badezimmer und Abstellraum.

Der große offene Wohn- und Kochbereich im Erdgeschoss verlängert sich durch die bereits 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. In der Garage, welche mit einem Gründach versehen wird, findet nicht nur das Auto, sondern auch der „Fuhrpark der Kinder“ seinen Platz. Ein weiterer Stellplatz befindet sich vor der jeweiligen Garage.

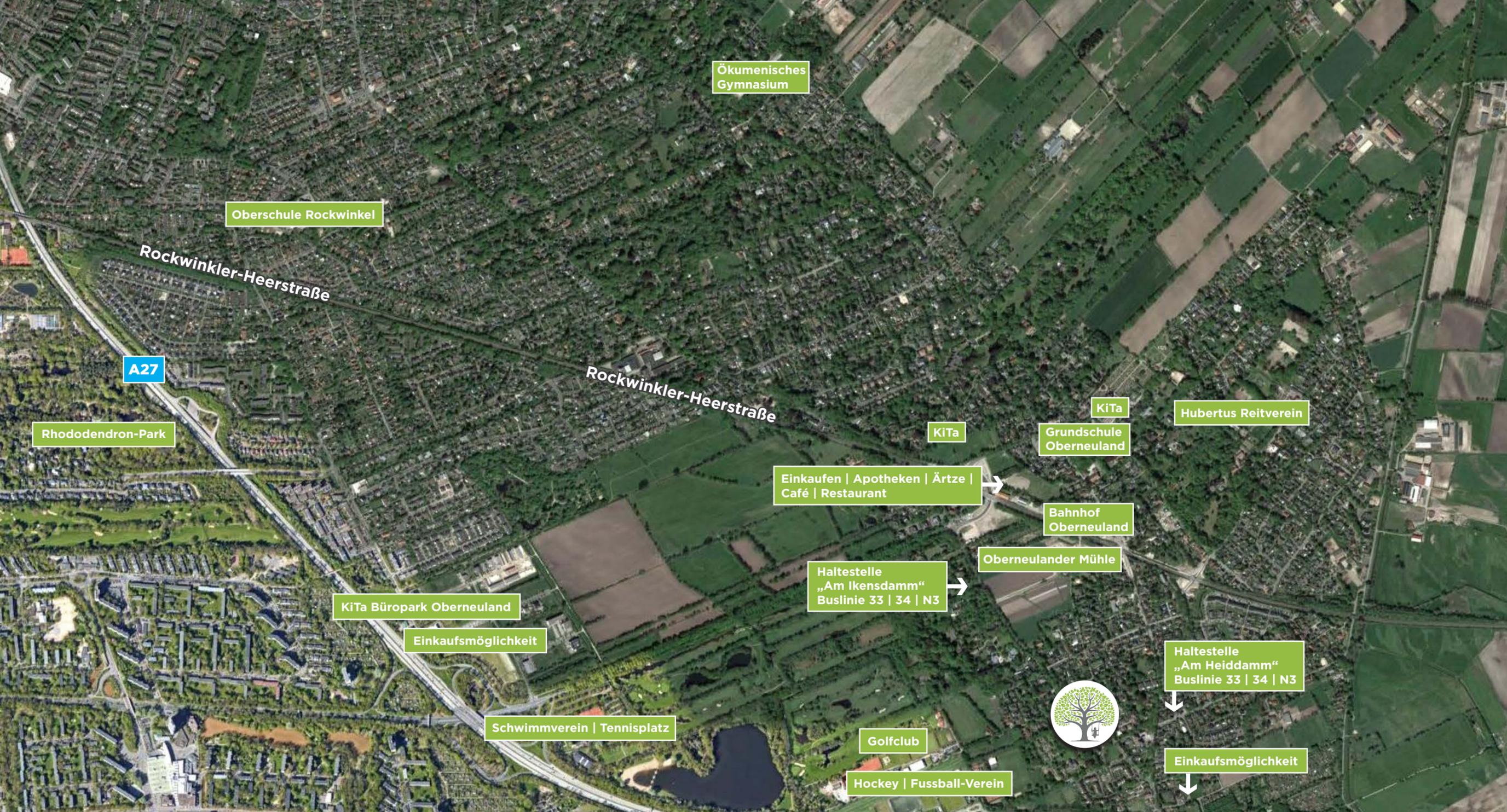
### Blick hinter die Fassade

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 moderne Luft-/Wasser-Heizungswärmepumpe, die das Haus zu einem energieeffizienten Gebäude macht, nutzt die Umweltwärme aus der Luft, um das Haus zu heizen und warmes Wasser bereitzustellen. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wandelt Sonnenenergie in Strom um, der zum Betrieb der Wärmepumpe genutzt wird. Dadurch werden deutlich weniger fossile Brennstoffe verbraucht und Sie bleiben unabhängiger von unvorhersehbaren Preisentwicklungen.

Die Fenster verfügen über eine 3-fach-Verglasung, somit erfüllt das Haus den Effizienzhaus-Standard 40 erfüllt. Dies steigert nicht nur den eigenen positiven Beitrag, sondern auch das Einsparungspotenzial bei den Betriebskosten und den Wiederverkaufswert der Immobilie.





## 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.

Ökumenisches  
Gymnasium

Oberschule Rockwinkel

Rockwinkler-Heerstraße

A27

Rhododendron-Park

Rockwinkler-Heerstraße

KiTa

Grundschule  
Oberneuland

KiTa

Hubertus Reitverein

Einkaufen | Apotheken | Ärzte |  
Café | Restaurant

Bahnhof  
Oberneuland

Oberneulander Mühle

Haltestelle  
„Am Ikensdamm“  
Buslinie 33 | 34 | N3

KiTa Büropark Oberneuland

Einkaufsmöglichkeit

Schwimmverein | Tennisplatz

Golfclub

Hockey | Fussball-Verein

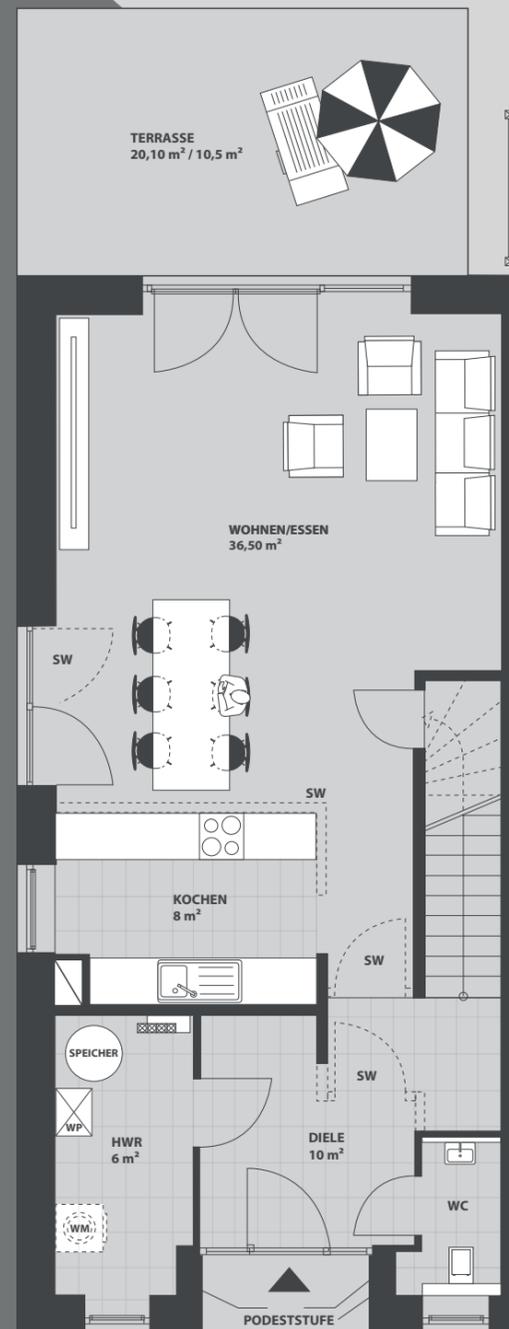


Haltestelle  
„Am Heiddamm“  
Buslinie 33 | 34 | N3

Einkaufsmöglichkeit

## CLASSIC E 40

Erdgeschoss

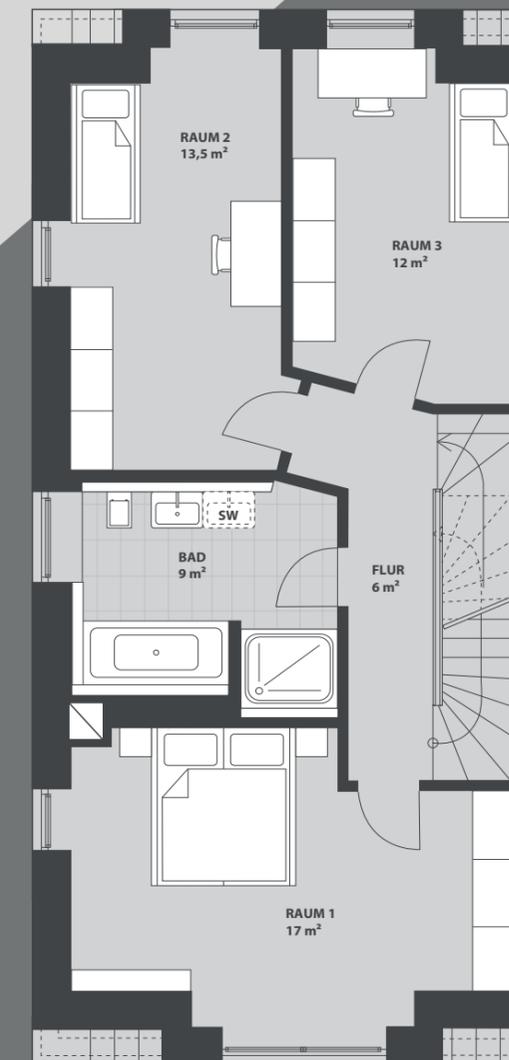


- Wohnküche nach Wunsch als offener oder geschlossener Raum
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Diele kann auf Wunsch zum Wohnraum geschlossen werden
- Abstellraum unter der Treppe
- Überdachter, geschützter Eingangsbereich

- Tageslichtbad mit Markensanitär-objekten
- Auf Wunsch zwei Waschbecken im Bad
- Bodentiefe Fenster in den Wohn- und Schlafräumen

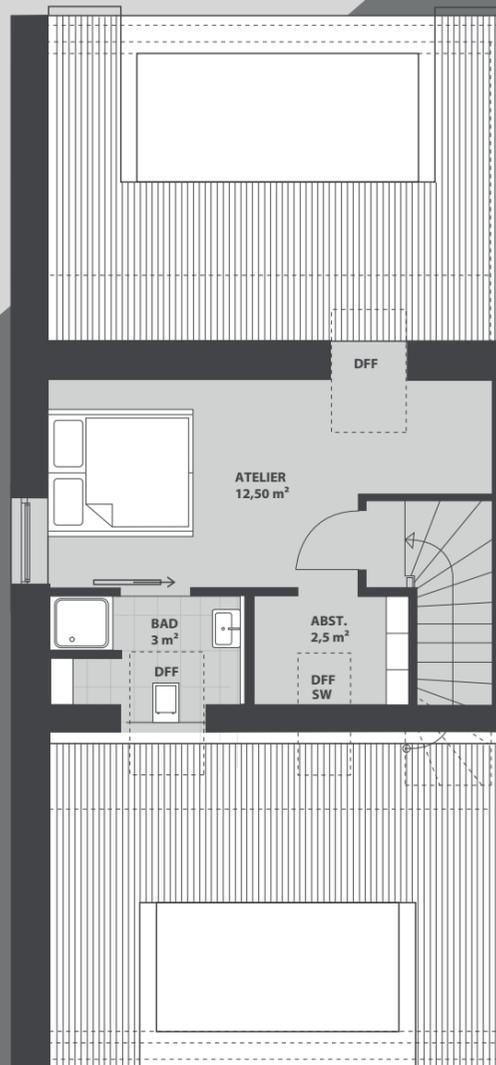
## CLASSIC E40

Dachgeschoss



## CLASSIC E 40

Spitzboden



- Bereits ausgebauter und gedämmter Spitzboden
- Großes Dachflächenfenster
- Bad mit Marken sanitärobjecten und Dachflächenfenster
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum



Visualisierungen und Ansichten siehe **\*Rechtliche Hinweise.**

## Ausstattungs-Highlights

- Dauerhafte, hochwertige Klinkerfassade
- Zweischaliges Außenmauerwerk mit umweltfreundlicher Mineraldämmung
- Bau als Effizienzhaus-40 für geringere Heizkosten
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Einbau einer Luft-/Wasser-Heizungswärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Unterstützende Stromgenerierung über Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Fußbodenheizung
- Voll erschlossen mit gepflasterter Zuwegung und Zufahrt
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Holzhaustür, Einbau-Briefkasten und Außenleuchte
- Stahlholmtreppe mit Vollholzstufen
- Markensanitärobjekte von Villeroy & Boch und Grohe
- Elektrische Rollläden
- Handtuchheizkörper im Bad
- Verschiedene Grundrisse möglich
- Große Gärten und Terrassen mit Südausrichtung
- Angelegte Terrasse mit hochwertiger Terrassentrennwand

**SW**  
Sonderwunsch

**HWR**  
Hauswirtschaftsraum

**WM**  
Waschmaschine

**DFF**  
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 Neubauvorhaben. 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



Visualisierungen und Ansichten siehe \*Rechtliche Hinweise.

