



**EFFIZIENZ-  
HAUS  
40**



**AN DER VILLA**

Hochwertiges Wohnen  
im Herzen von Oberneuland









## Villenviertel mit dörflichem Charme

Lediglich zwei Doppelhaushälften entstehen in diesem besonderen Baugebiet, welches sich in einer der besten Lagen Bremens befindet. Im hinteren Bereich des Grundstücks steht die Villa eines ehemaligen Lloyd-Beamten, die bereits im Jahr 1930 erbaut wurde. Diese verleiht dem Projekt auch seinen Namen. Der Charme der über 90 Jahre alten Villa überträgt sich auch auf das wohnliche Ambiente der zwei Doppelhaushälften.

Oberneuland ist unbestritten einer der grünsten Stadtteile Bremens, dies lässt sich auf der Landkarte schon von oben erkennen. Etwas versteckter findet man die alten Sommer- und Herrenhäuser, von denen in Oberneuland viele unter Denkmalschutz stehen. Die einst zugehörigen Gärten sind nun öffentliche Parks, die viele Möglichkeiten zum Joggen, Spazieren und Flanieren bieten.

Die Infrastruktur in Oberneuland ist dennoch als sehr gut zu bezeichnen. Mit dem Bahnhof Oberneuland, sowie mehreren Bus- und Bahnhaltestellen ist die Anbindung an die Innenstadt garantiert. Jedoch findet man auch direkt in Oberneuland mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitaktivitäten, weshalb der Stadtteil oftmals als ein eigenes Dorf beschrieben wird.



## Platz für die ganze Familie

Der speziell für dieses Projekt entworfene Haustyp „Style-L“ zeichnet sich insbesondere über seinen effizienten Grundriss und die große Loggia im Dachgeschoss aus. Neben einer Terrasse im Erdgeschoss bietet die Loggia nochmals 14 m<sup>2</sup> Außenfläche an, die zum Sonnen, Chillen und Genießen einlädt. Begehbar wird diese vom offenen und lichtdurchflutetem Zimmer des Dachgeschosses, welches als ein hervorragendes Schlafzimmer, Home-Office, Spielzimmer oder Lounge eingerichtet werden kann. Ebenfalls verfügt das Dachgeschoss über eine Gaube zur Vorderfront, die das Wohnambiente perfekt macht.

Auf ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden neben fünf Wohn- und Schlafräumen auch eine Küche, ein großes Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum ihren Platz. Wer trotzdem zusätzlichen Stauraum benötigt, wird auf dem Spitzboden des Hauses fündig. Darüber hinaus lassen sich in der Garage hinterm Haus Winterreifen, der Grill oder Fahrräder verstauen, wo auch Ihr Auto einen sicheren Stellplatz hat.

Sie haben persönliche Ideen bezüglich ihres Eigenheims? Sprechen Sie uns gerne an, wir versuchen soweit wie technisch möglich Ihren individuellen Bedürfnissen entgegenzukommen.



## Unbesorgt in die Zukunft

Die bei den Fassaden eingesetzten Materialien, der hochwertige Klinker mit dem dahinterliegenden zweischaligen Mauerwerk und der mineralischen Dämmung sind übrigens nicht nur schön anzusehen, sondern sind auch nachhaltig, langlebig und zeitlos.

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. Dies steigert nicht nur den eigenen positiven Beitrag, sondern auch das Einsparungspotenzial bei den Betriebskosten und den Wiederverkaufswert der Immobilie.







## Top-Lage mit allem was man braucht

### Zu Fuß

- Oberschule Rockwinkel ca. 10 min
- Haltestelle „Modersohnweg“ ca. 4 min (Anbindung an Buslinie 34 und N3)

### Mit ÖPNV

- Bremen HBF ca. 40 min
- Bahnhof Oberneuland ca. 6 min
- Universität Bremen ca. 30 min

### Mit Fahrrad

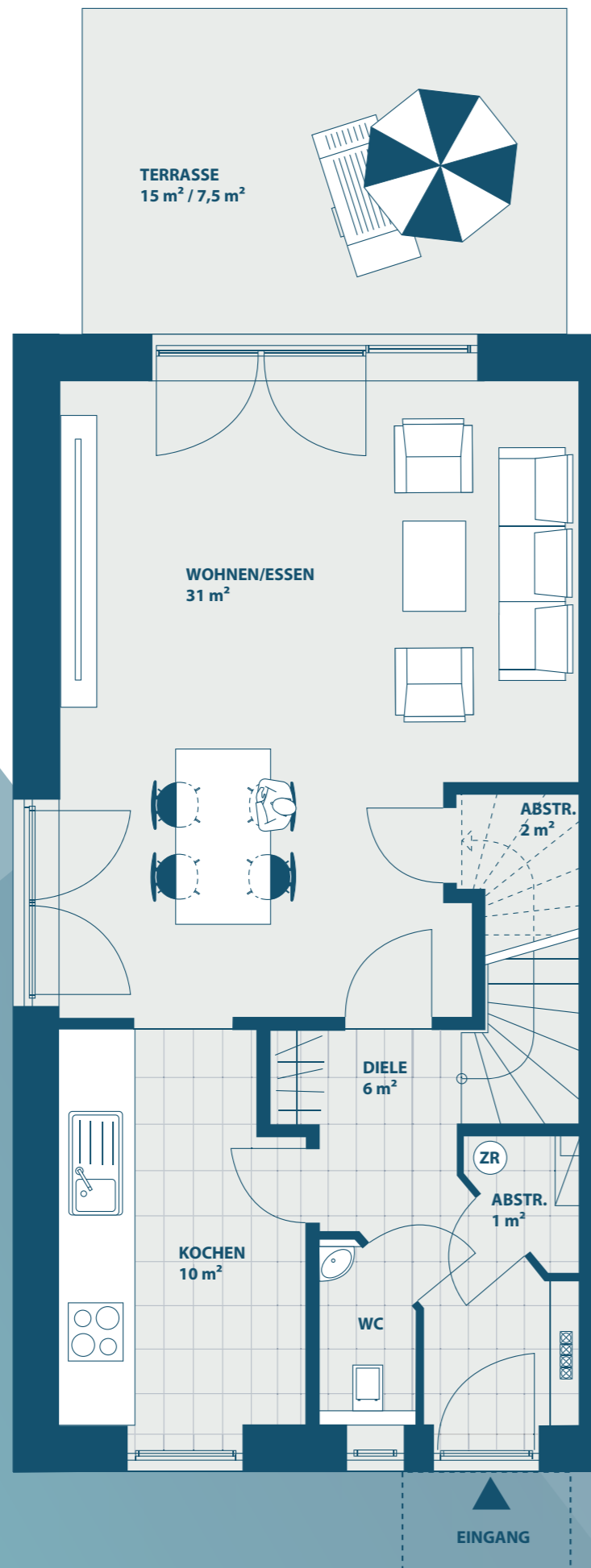
- Ökumenisches Gymnasium ca. 4 Minuten
- Grundschule Oberneuland ca. 7 Minuten
- Achterdieksee ca. 10 Minuten
- nächster Bäcker ca. 2 Minuten
- Oberschule Rockwinkel ca. 3 min
- Fußball-, Hockey-, und Turnverein ca. 7 min
- Kindergarten „Büropark Oberneuland“ ca. 7 min

### Mit dem Auto

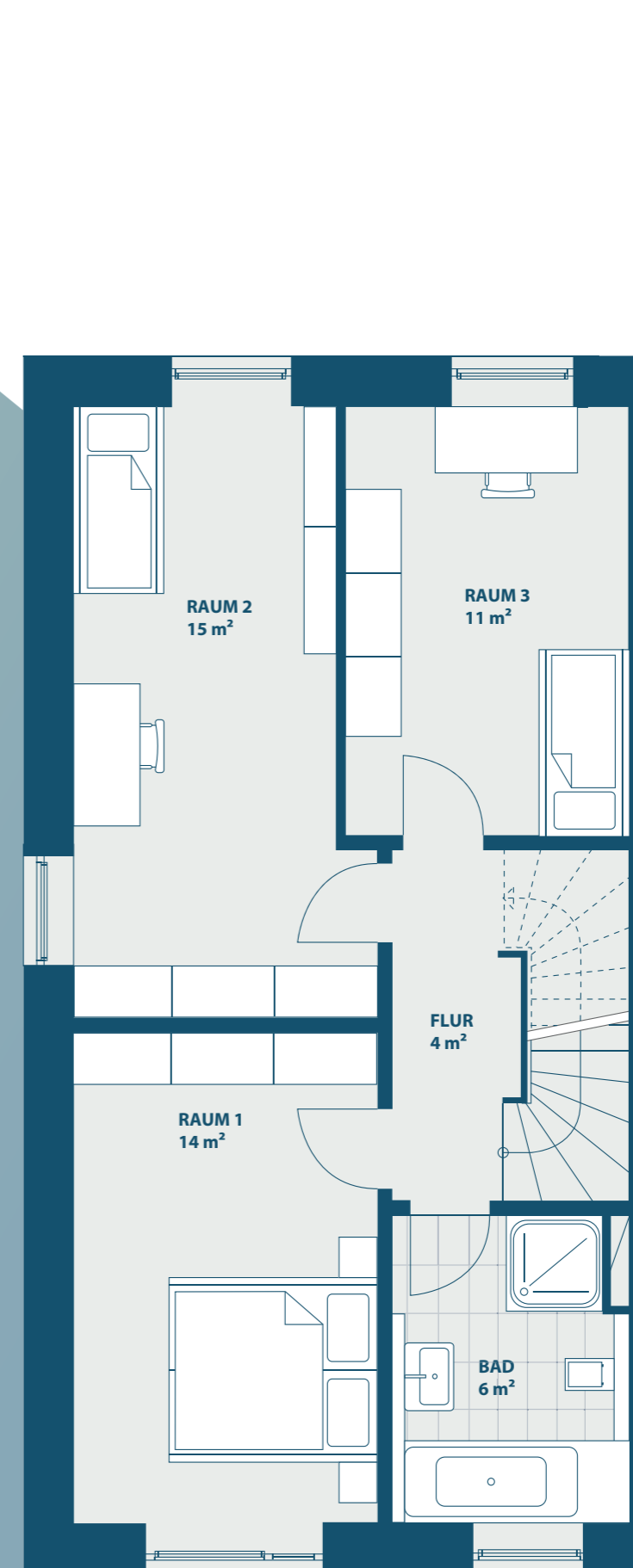
- Bremen HBF ca. 20 min
- Anschluss an die A27 ca. 6 min
- Universität Bremen ca. 10 min
- Nächster Supermarkt ca. 2 min
- Golf-Club Oberneuland ca. 6 min



# ERDGESCHOSS

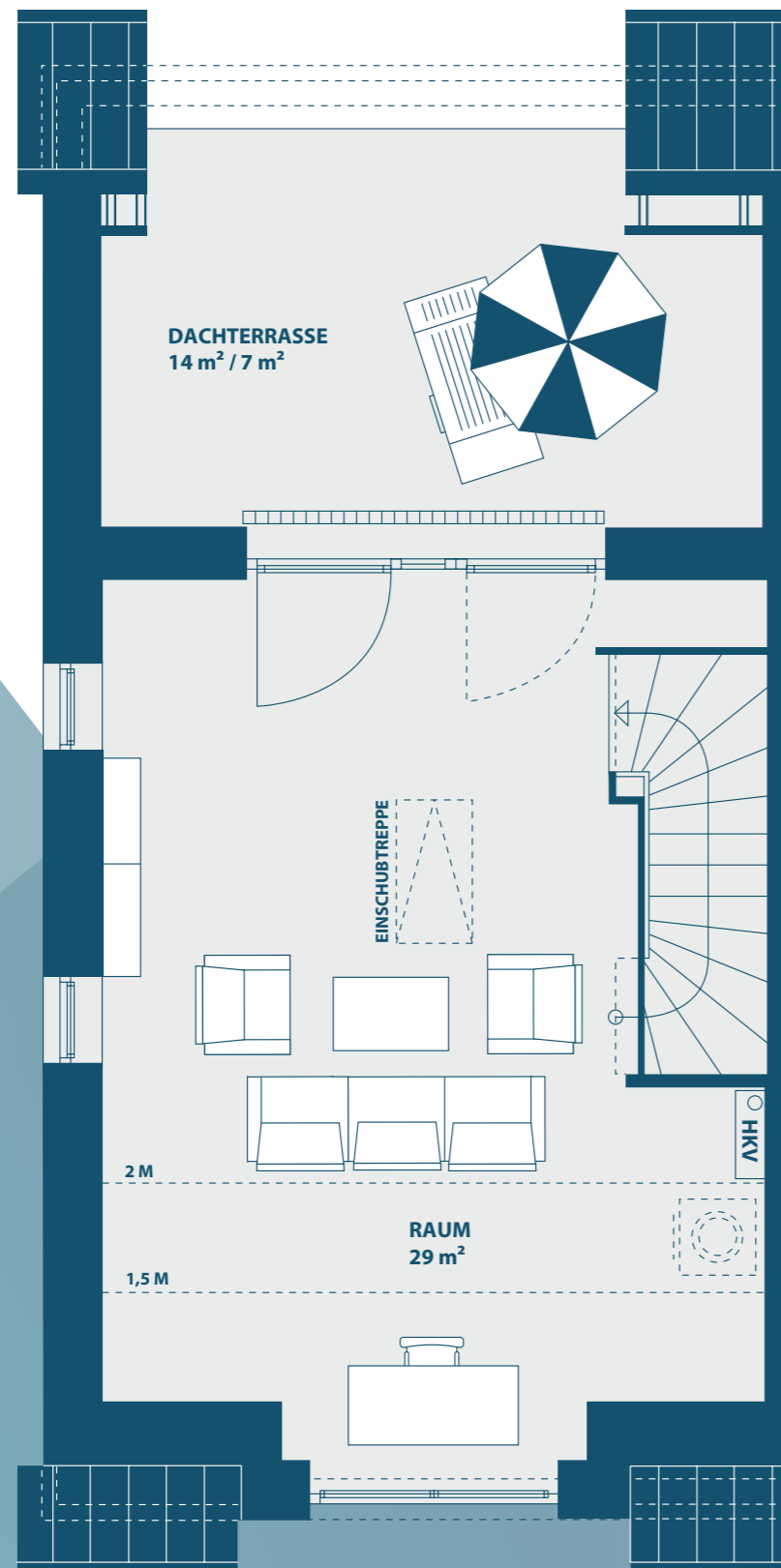


# OBERGESCHOSS



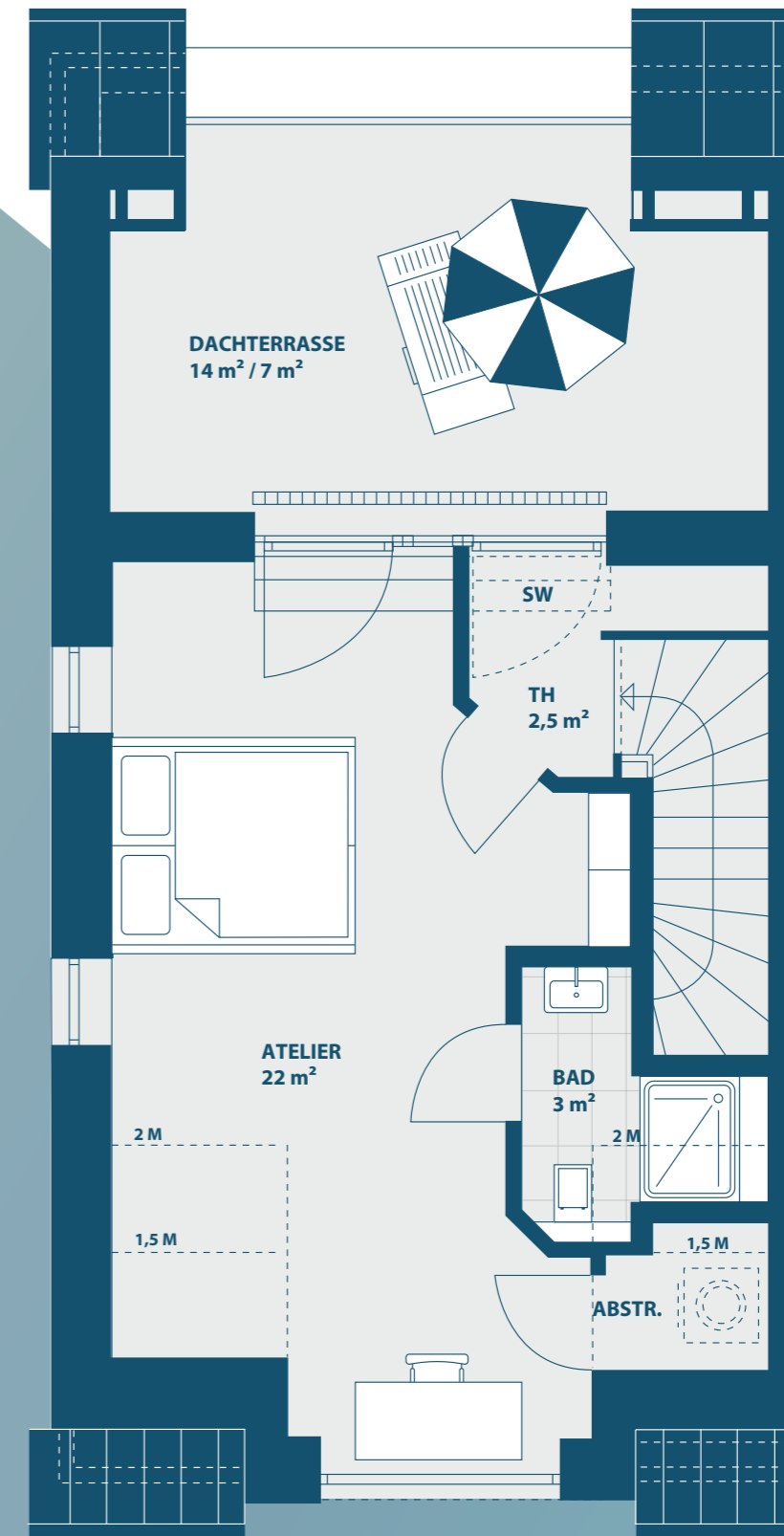


## DACHGESCHOSS



## DACHGESCHOSS ALTERNATIV

Bei DG Alternative steht der Speicher der Wärmepumpe im EG Abstellraum unter der Treppe.









# Ausstattungs-Highlights auf einem Blick

- Dauerhafte, hochwertige Klinkerfassade
- Zweischaliges Außenmauerwerk mit umweltfreundlicher Mineraldämmung
- Bau nach KfW-40-Energiestandard für geringe Heizkosten
- Fußbodenheizung
- Moderne Fenster mit 3-fach-Verglasung, innen weiß
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Deckenleuchte und Holzhaustür, maßangefertigtem Einbau Briefkasten und Außenstrahler
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Markensanitäre Objekte von Villeroy & Boch und Grohe
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Einbau einer Luft-/Wasser-Heizungswärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Unterstützende Stromgenerierung über Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Große Garage mit Sektionaltor und Gründach
- Stahlholmtreppe mit Vollholzstufen
- Angelegte Terrasse
- Verschiedene Grundriss-Alternativen möglich
- Erschlossen mit gepflasterter Zuwegung und Zufahrt







# AN DER VILLA



Gebr. Rausch HAUSBAU  
GmbH & Co. KG

Am Wall 196  
28195 Bremen

**T. 0421 – 32 00 13**

info@rausch-wohnbau.de  
www.gebrueder-rausch.de

<b>DFF</b>	Dachflächenfenster
<b>WM</b>	Waschmaschine
<b>TR</b>	Trockner
<b>SW</b>	Sonderwunsch
<b>HAS</b>	Hausanschlüsse
<b>ABST.</b>	Abstellraum
<b>HWR</b>	Hauswirtschaftsraum

## \*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 über 30 Jahren gemeinsam.

Unsere Exposés dienen der allgemeinen Information über das geplante Neubaugewerbe. 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: März 2023**