



**AM** STADTLÄNDER  
BOGEN

# MODERNE DOPPELHÄUSER



**IN BREMEN  
OBERNEULAND**



## Moderne und Tradition vereint

Dort wo die Straße einen Bogen macht. In der Stadtländer Straße im bremischen Oberneuland werden sechs Doppelhaushälften des eigens entwickelten Haustyps „Classic-FD“ gebaut. Das „Dorf“ am Stadtrand, so wird der Ortsteil Oberneuland oft beschrieben. Bekannt für seine grünen Wiesen, Felder und Wälder bietet diese Lage eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und urbanem Komfort. 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 eben als ein eigenes Dorf beschrieben wird.



## Platz für die ganze Familie

Der speziell für dieses Projekt entworfene Haustyp „Classic-FD“ zeichnet sich insbesondere über seine moderne Architektur und dem Flachdach, welches mit Photovoltaikanlagen ausgestattet wird, aus. Die Terrasse im Erdgeschoss bietet ca. 18 m<sup>2</sup> Außenfläche an, die zum Sonnen, Chillen und Genießen einlädt. Begehbar ist diese vom offenen und lichtdurchflutetem Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für entspannte Heimkino-Abende, spannende Spiele-Abende oder dem Beisammensein der Familie bietet. Die Kleinen können derweil im Garten toben oder zum nächstgelegenen Spielplatz fahren. Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist durch eine Garage neben dem Haus sowie der davor gelegenen Auffahrt gesorgt. Ebenfalls verfügt das Erdgeschoss über eine Küche mit Essbereich, einem Hauswirtschaftsraum, einem Gäste-WC sowie einem Abstellraum.

Auf 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden neben vier Wohn- und Schlafräumen auch eine Küche, ein großes Bad mit Dusche und Badewanne, ein Bad-en-Suite, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum ihren Platz. Wer trotzdem zusätzlichen Stauraum benötigt, wird in der Garage des Hauses fündig. Hier lassen sich Winterreifen, der Grill oder Fahrräder verstauen, und auch Ihr Auto hat einen sicheren Stellplatz.

Sie haben persönliche Ideen bezüglich ihres Eigenheims? Sprechen Sie uns gerne an, wir versuchen soweit wie technisch möglich Ihren individuellen Bedürfnissen entgegenzukommen. Den eigenen Wohnwünschen und Lebensvorstellungen sind kaum Grenzen gesetzt. Auf der mit angelegten 18m<sup>2</sup>-großen Terrasse kann tagsüber die Sonne genossen und abends gegrillt werden.



## 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

- Bushaltestelle Linie 31,33 ca. 1 Minute
- Einkaufen Netto ca. 15 Minuten
- Nächster Bäcker ca. 15 Minuten
- KiTa ca. 10 Minuten
- Rhododendronpark ca. 15 Minuten

### Mit Fahrrad

- Zugeordnete Grundschule Paul-Singer-Straße ca. 5 Minuten
- Oberschule Ronzelenstraße ca. 10 Minuten
- Ökumenisches Gymnasium ca. 8 Minuten
- Universität Bremen ca. 15 Minuten
- Oberschule Rockwinkel ca. 6 Minuten
- Achterdieksee ca. 7 Minuten

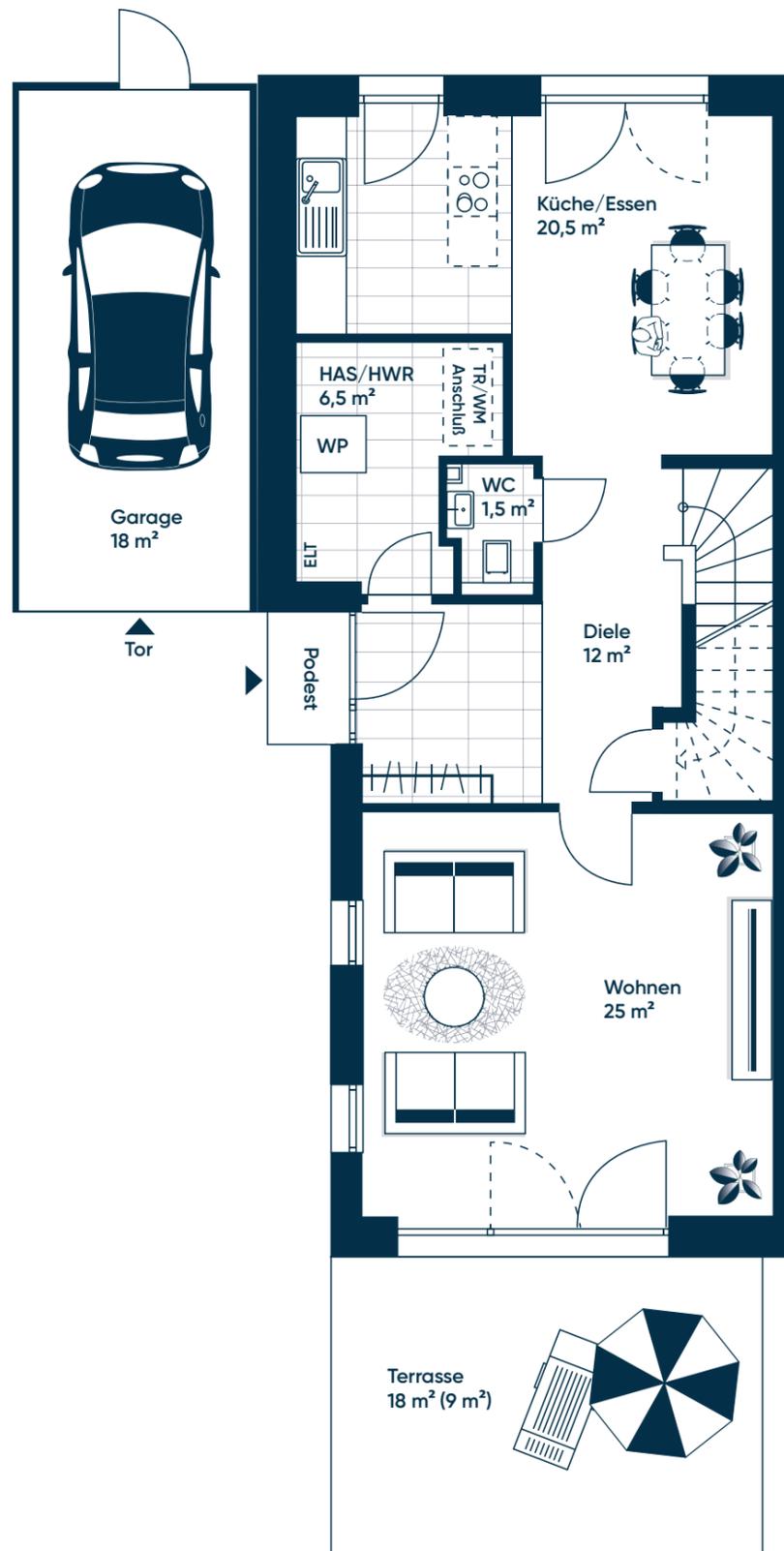
### Mit ÖPNV

- Bremen Hauptbahnhof ca. 30 Minuten
- Bremen Innenstadt ca. 35 Minuten
- Bremen Flughafen ca. 50 Minuten

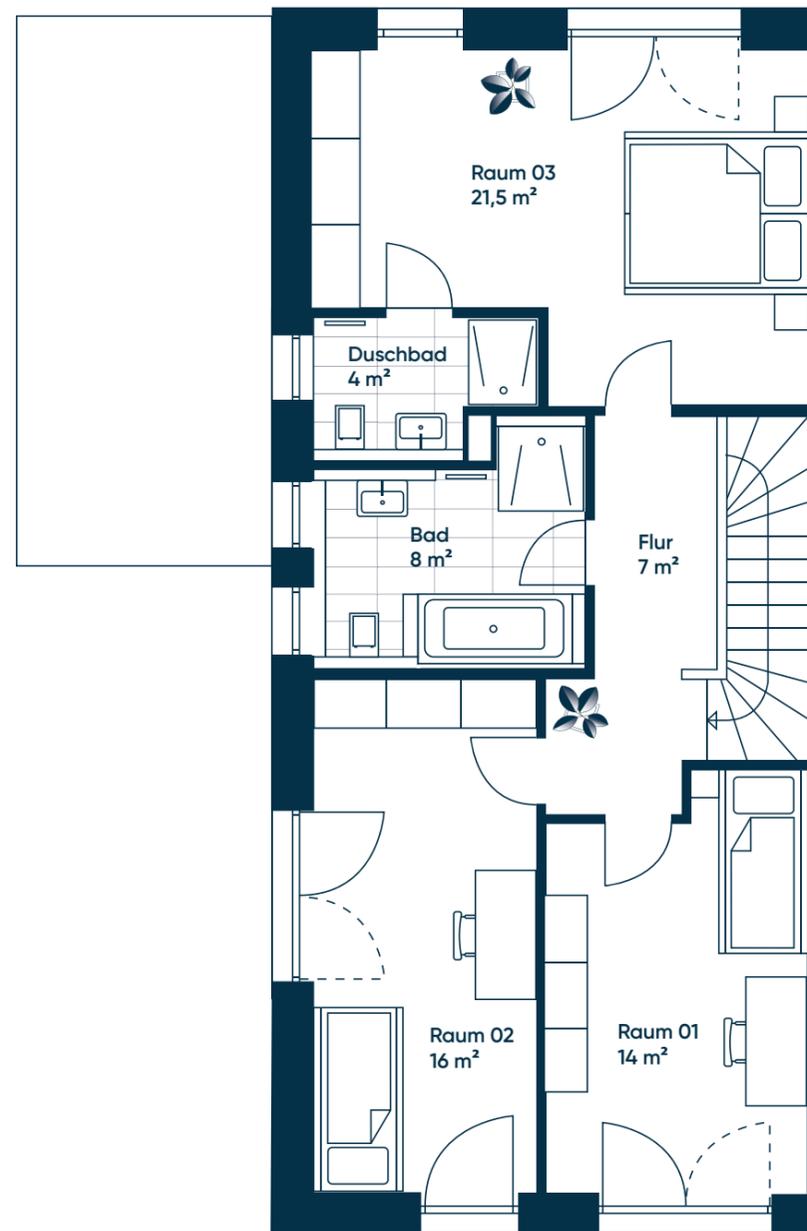
### Mit Auto

- Bremer Innenstadt ca. 20 Minuten
- Golfclub Oberneuland ca. 10 Minuten
- Anschluss an die A27 ca. 4 Minuten

# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS



# Ausstattungs-Highlights auf einem Blick

- Dauerhafte, hochwertige Klinkerfassade
- Zweischaliges Außenmauerwerk mit umweltfreundlicher Mineralfüllung
- Bau als Effizienzhaus-40 für geringere Heizkosten
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Einbau einer Luft-/Wasser-Heizungswärmepumpe
- Unterstützende Stromgenerierung über Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Fußbodenheizung
- Voll erschlossen mit gepflasterter Zuwegung und Zufahrt
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Holzhaustür, Einbau-Briefkasten und Außendeckenleuchten
- Stahlholmtreppe mit Vollholzstufen
- Markensanitärobjekte von Villeroy & Boch und Grohe
- Elektrische Rollläden in nach Süden ausgerichteten Räumen
- Handtuchheizkörper im Bad
- Verschiedene Grundrisse möglich

## \*Rechtliche Hinweise

Wir legen sehr großen Wert auf eine ästhetische Gestaltung unserer Bauwerke. 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 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: August 2023**

**SW** Sonderwunsch  
**HAS** Hausanschlüsse  
**ABST.** Abstellraum  
**HWR** Hauswirtschaftsraum

**DFF** Dachflächenfenster  
**WM** Waschmaschine  
**TR** Trockner



**T. 0421 – 32 00 13**

**Gebr. Rausch HAUSBAU GmbH & Co. KG | Am Wall 196 | 28195 Bremen**

**[info@gebrueder-rausch.de](mailto:info@gebrueder-rausch.de)**

**[www.gebrueder-rausch.de](http://www.gebrueder-rausch.de)**

Unsere Verkaufsberater informieren Sie gern über weitere Details.  
Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!