

Charmantes Stadthaus am Seerosenpark





Hausverkauf

Charmantes Reiheneckhaus
in bester Lage

Büropark Oberneuland (28355)
Bremen

INHALT

03

Beschreibung und Lage

Büropark Oberneuland (Nähe Achterdieckpark & Achterdiecksee)

06

Ausstattung

Büropark Oberneuland (Nähe Achterdieckpark & Achterdiecksee)

17

Grundrisszeichnungen

Technische Zeichnungen

27

Kontakt

Informationen und Besichtigungen

05

Daten im Überblick

Alle Eckdaten auf einen Blick

08

Bildergalerie

Haus, Räume, Garten,
Impressionen

20

Impressionen

Haus, Umgebung, Freizeit,
Infrastruktur

BESCHREIBUNG UND LAGE

Beschreibung SOLA* Haus

Ein Haus mit klassischer Aufteilung und moderner Architektur. Klare und geradlinige Formensprache wird bei den Stadthäusern kombiniert mit unterschiedlichen Materialien und Farben im Putzbereich und bei den hochwertigen Riemchen-Klinkern. So bekommt jedes Haus sein eigenes Gesicht.

Das Highlight des Hauses ist die 18 m² große Dachterrasse. Hier kann bei Sonnenschein gefrühstückt oder abends in Ruhe das Feierabendbier genossen werden. Innen überzeugt das SOLA durch fünf perfekt aufgeteilte Zimmer auf 180 m² Wohnfläche. Das Haus ist nach dem Energiestandard KfW 70 im Jahre 2017 gebaut worden.

*Bezeichnung: Brik-Wohnbau



- Das Haus liegt in dem **Wohngebiet Büropark Oberneuland** am äußersten rechten Rand der Siedlung in zweiter Reihe angenehm entfernt von der verkehrsberuhigten Johann-Neudörffer-Straße und bietet so einen ungestörten Blick in die freie Natur. Der nahegelegene **Achterdiek Park**^{*)} und **Achterdiek See** sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen und bieten zudem große **Spielplätze**.
- Im Sommer lädt der **DLRG** überwachte **Achterdiek See** dazu ein Schwimmen zu gehen. **Achterdiek-Park**^{*)} und **Achterdiek-See** sind durch eine **wunderschöne Allee** verbunden und laden im Frühling oder Herbst zu einem Spaziergang in der Natur ein (siehe Bild oben).
- Ergänzt wird das **Freizeitangebot** durch **Sport- und Golfanlagen** sowie weitläufige **Spazier- und Radwege**.
- In der Nähe ist der wohl schönste Park Bremens -der **Rhododendron-Park**, dessen Blütenpracht im Frühling atemberaubend ist.
- Abgerundet wird das Bild durch die **ideale Verkehrsanbindung**. Die Innenstadt kann mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreicht werden.

^{*)}Seerosenpark

- Ergänzend zum **KfW 70** Energiestandard ist das gesamte Haus mit **Dreifachverglasung** ausgestattet, was die Wärmedämmung zusätzlich verbessert und den **Geräuschpegel** im Haus deutlich **reduziert**, wodurch das Wohlfühl zu Hause nochmals gesteigert wird.
- Das Erdgeschoss ist zusätzlich durch **P4-Verglasung** sowie der Verstärkung der Fenster und Türen nach dem **Sicherheitsstandard RC-2N** gesichert, damit man sich rundum sicher fühlt.
- **Integrierte Insektengitter** in den Schlafzimmerfenstern (OG) und Vorrichtung zur Installation von Insektengittertüren zu den Terrassen
- Ein **300m² großes Grundstück** mit freiem Blick in die Natur, einem **Gartenhaus**, einer **überdachten Terrasse** sowie **zusätzlicher Seitenterrasse** runden das Gesamtbild ab.
- Der leicht abfallende Garten mit niedriger Mauer und **hochwertigem Gartenzau** vermitteln einem das Gefühl Teil der Umgebung zu sein.
- Ein Blick von der **Dachterrasse** in die ungestörte Natur lässt einen tief durchatmen



Kaufpreis

795.000,00 €

Kaufpreis pro m²

4417 €

- ✓ Ein offener Wohn-Esszimmbereich inkl. hochwertiger Küche im EG - Armaturen von Hansgrohe
- ✓ Ein Gäste WC im EG - Armaturen von Grohe
- ✓ Drei Schlafzimmer im OG
- ✓ Ein Atelier / Schlafzimmer - mit 18m² Dachterrasse im DG
- ✓ Zwei Badezimmer OG & DG - Armaturen von Grohe
- ✓ Vier Abstellräume / Hausanschlussraum, EG, OG, DG
- ✓ Drei Terrassen ~45m²
 1. EG mit Terrassendach inkl. Regenwasserabfluss ~19,3m²
 2. Seitenterrasse inkl. Fundamente, Regenwasserabfluss für ein Terrassendach vorhanden ~7,5m²
 3. Dachterrasse ~18,3m²
- ✓ **Gartenhaus - auf solidem Streifenfundament**



*Bild: Brik-Wohnbau

DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektnummer	Wohnen-am-Seerosenpark@proton.de
Betreuer	Achim Pistorius
Objektart	Reiheneckhaus
Wohnfläche & Nutzfläche	180 m ²
Grundstückfläche	300 m ²
Heizungsart	Nahwärme durch Blockheizkraftwerk
Belüftung:	Dezentrale Belüftung mit Wärmerückgewinnung
Stellplatzart	Carport
Baujahr	2017
Energiestandard	Kfw 70
Zustand	Sehr gepflegt
Einbruchsicherung	Ja RC-2N Standard
Endenergieverbrauch	52,2 kWh/(m ² /a, Seite 6)
Energieausweis	Verbrauchsausweis (Seite 6)
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Provision	Provisionsfrei

- Bei dem Haus handelt es sich um die größere Variante Sola^{*} der Wohnhäuser im Wohngebiet Johann-Neudörffer-Straße in Oberneuland.
- Diese Häuser sind ausschließlich entlang des Fleetes in ruhiger Lage gebaut worden in zweiter Reihe entfernt von der Straße.
- Zum Vergleich die anderen **Sun**^{*} Häuser haben etwa 146m² Wohnfläche

^{*}Bezeichnung: Brik-Wohnbau

AUSTATTUNG

Zimmer

1. Dekorativen Stuckleisten im gesamten Wohnbereich
2. Wohnzimmer mit hochwertigem Eichen Parkett
3. Überwiegend ebenerdige Fenster Im gesamten Haus
4. Alle Schlafzimmer im OG mit hochwertigem Eichenparkett, zugehörigem Bad und Abstellraum
5. Offenes Atelier im DG mit hochwertigem Eichenparkett, Zugang zur Dachterrasse, eigenem Bad und Abstellraum

Küche

1. Hochwertige Küche von Nobilia
2. Alle Elektrogeräte von Miele
3. 2x Backofen, Gefrierschrank, Kochfeld, Umluftabzugshaube
4. 2 große Kühlschränke 185cm
5. Extra hohe Hängeschränke
6. Lackierte Fronten
7. Franke Spülle
8. Hans Grohe Armatur mit ausziehbaren Brausekopf

Endenergieverbrauch^{*)}

Lt. Abrechnungen 2018-2025	
Jahr	Verbrauch kWh/(m ² a)
Energieausweis	57,7 52,2 ^{**}
2018	44,9
2019	45,8
2020	49,1
2021	49,1
2022	34,4
2023	24,4
2024	32,4
2025	30,6

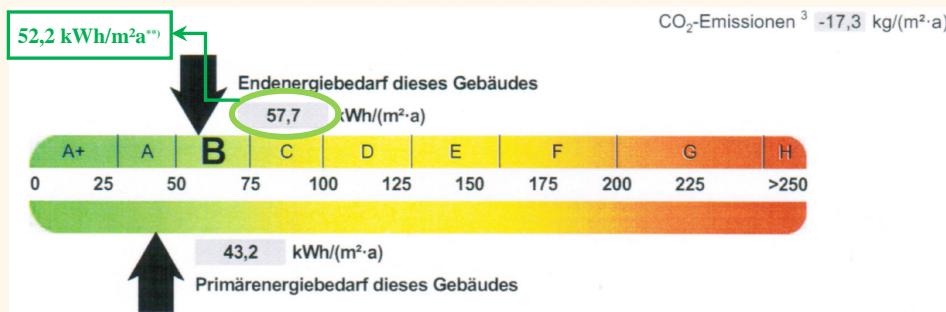
Heizung:

Hochwertige Übergabestation und Heizungsarmaturen von **Danfoss**^{***}

^{*)} unverbindlich: dient nur zur Information
^{**} lt. Energieausweis Berechnung mit 3-fach Verglasung
^{***} Jährlich Wartung der Heizungsanlage durch Fachunternehmen inkl. Nachweis (Paul Schmidt)



Energiebedarf:



Hinweis:

Zusätzlich 3-fach Verglasung

- ✓ Bessere Isolierung durch 3-fach-Verglasung.
- Standard der Häuser haben 2-fach-Verglasung.
- ✓ Beim Endenergiebedarf laut Energieausweis liegt das Haus somit bei 52,2 kWh/m²a. Dies spiegelt sich entsprechend im Verbrauch lt. Abrechnung von 2018-2025 wieder.

Somit liegt das Haus im Bereich der **Energieeffizienzklasse A**

Besonderheiten



- ✓ **Insektenfänger** in Rollläden integriert (OG)
- ✓ Vorbereitung **Insektentüren** zu den 3 Terrassen (integrierte Abstandsleiste)
- ✓ **4x Abstellräume** (zusammen ~10m²)
- ✓ **Glasfaser Internet** Anschluss im Haus (derzeitig lt. Anbieter bis zu 1GBit möglich)
- ✓ **LAN-Anschluss** in jeder Etage
- ✓ **Busch Jaeger** Schalter & Stecker
- ✓ **Lunos** Lüftungssystem
- ✓ **Leerrohr** vom Dach für **Photovoltaikanlage**
- ✓ **Rollläden mit Aluminiumpanzer**
- ✓ **Detaillierte Baudokumentation**



Detaillierte Baudokumentation



CARPORT & GARTEN



Carport:

Der Carport befindet sich direkt auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause, das am Ende auf der rechten Seite liegt.

Falls gewünscht, können Sie gleich weitergehen und einen kleinen Spaziergang entlang des Fleets unternehmen. Da der Carport am Ende des Parkplatzes steht, ist das Auto bequem zugänglich für das Be- und Entladen sowie das Einstiegen des Beifahrers.

Zudem gibt es auf der Rückseite ausreichend Platz, um Fahrräder abzustellen, die Sie jederzeit bequem von der Seite entnehmen können.

Carport

20.000,00 €



- ✓ **Hochwertige Mauer** aus Pflanzsteinen
- ✓ **Stabiler Zaun** mit 2 eingebauten Gartentoren
- ✓ **Hochwertiges Terrassendach** mit Belüftung
- ✓ **Seitenterasse** vorbereitet für Terrassendach inkl. Regenwasserablauf
- ✓ **Gartenhaus** auf Streifenfundament
- ✓ **Atemberaubender Ausblick**
- ✓ Vorinstallierte **Stromversorgung** Gartenbeleuchtung

Garten:

- Das **Grundstück** von **300m²** ist mit einer **Mauer** und einem **hochwertigen Zaun** umgeben.
- Im **Gartenhaus** auf **solidem Streifenfundament** gibt es ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte und andere Alltagsgegenstände.
- Durch ein **integriertes Tor im Zaun** gelangt man bequem direkt zum angrenzenden Fleet.
- Die **seitliche Terrasse** mit **Naturblick** lädt an heißen **Sommertagen** zum Kaffeegenuss ein und bietet **angenehmen Schatten**.
- Die **überdachte Sonnenterasse** lädt auch an kühleren Tagen zum entspannen ein mit einem **weiten Blick in die Landschaft** auch wenn es mal ein wenig regnet. Im Sommer sorgt eine **eingebaute Belüftung**, dass die **Stauwärme** nach oben entweichen kann.
- Entlang der sonnigen **Südmauer** wachsen ertragreiche Mosel-Reben.
- Eine **Stromversorgung** für das Gartenhaus und die Beleuchtung **entlang der Mauer** und an den **Terrassen** ist bereits **vorinstalliert**.

01



02



03



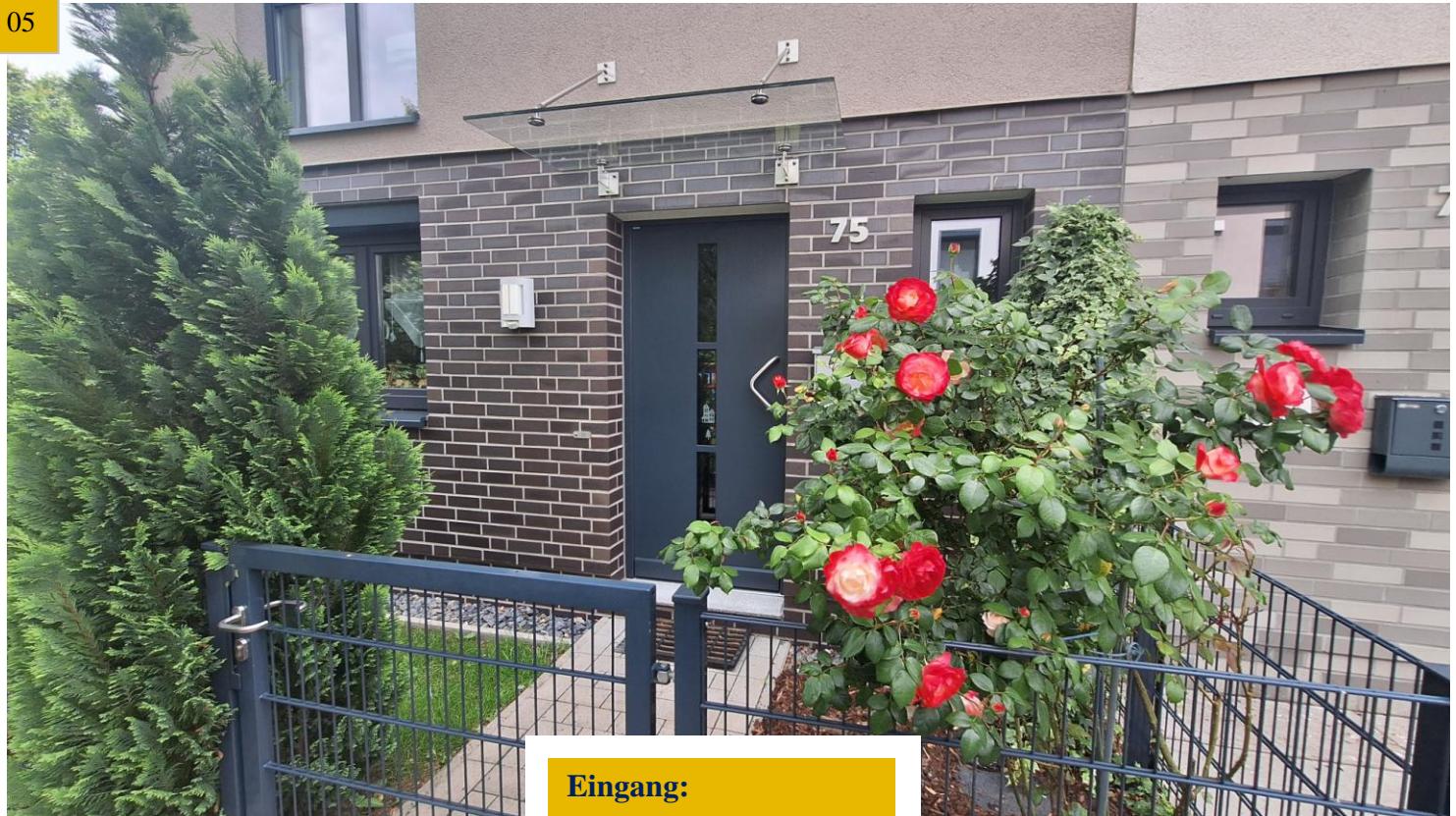
Garten



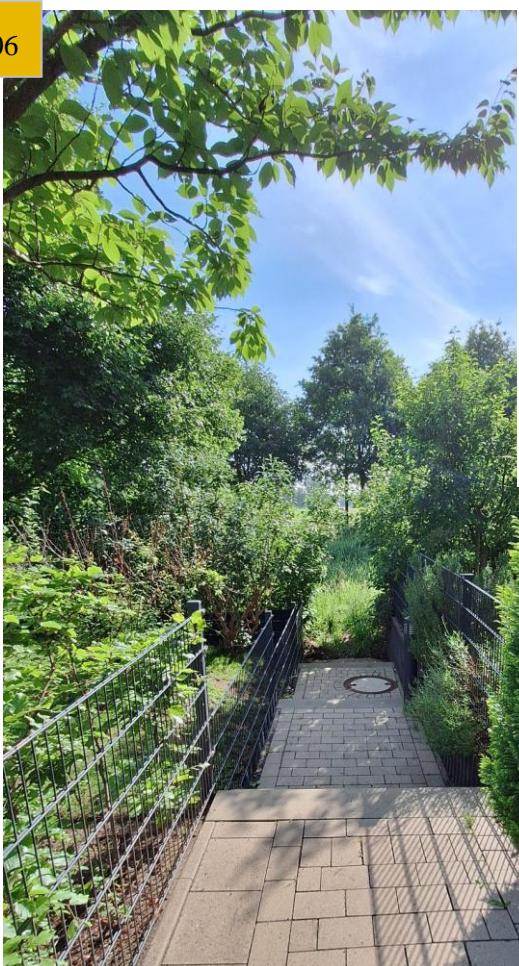
04



05



06



Eingang:

05 Hauseingang

06 Zugang Fleet
Blick vom Hauseingang

07 Eingangsbereich Innen



Gäste-WC

07

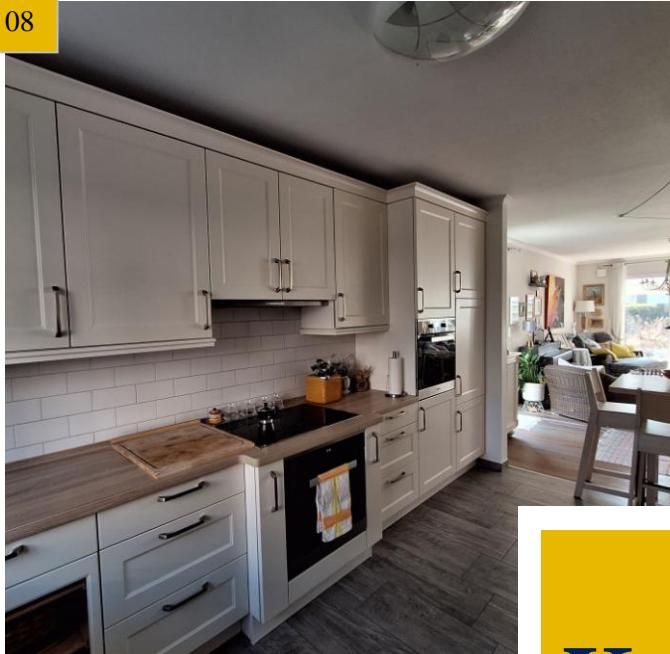


- ✓ Hochwertige Küche von Nobilia
- ✓ Hohe Hängeschränke
- ✓ Viel Stauraum
- ✓ Lackierte Fronten in seidenmatt
- ✓ Hochwertige Elektrogeräte von Miele
- ✓ 2 Backöfen
- ✓ Hochwertige Armaturen von Hansgrohe
- ✓ 2 große Kühlschränke

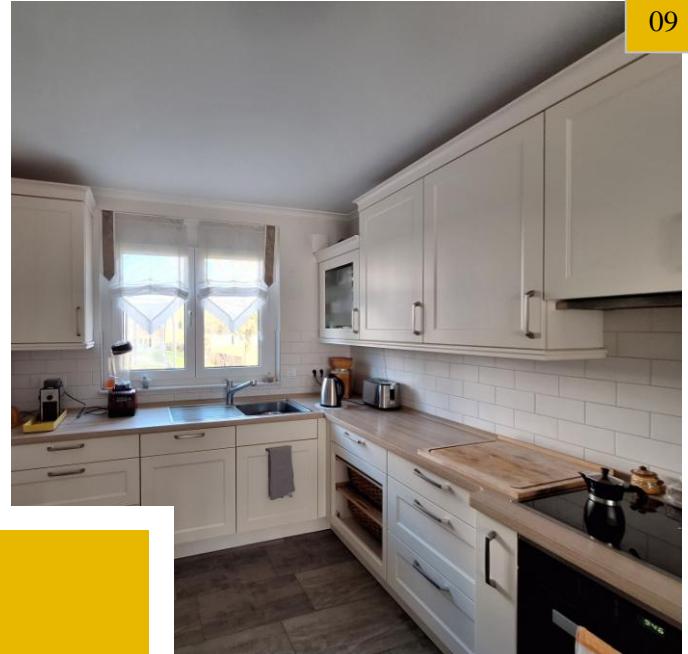
Küche:

- Die **hochwertige Küche** im Landhausstil kommt vom Hersteller **Nobilia**.
- Alle **Fronten** sind in einem **hellem Elfenbeinton lackiert** und geben der **Küche** so einen **warmen Charakter**
- Alle **Hängeschränke** sind in **hoher Bauform** und bieten somit **genügend Stauraum**
- Die Küche bietet sehr **viel Stauraum** ohne dabei beengend zu wirken
- Alle **Elektrogeräte kommen von Miele** (2x Backöfen, Gefrierschrank, Spülmaschine, Kochfeld und Dunstabzugshaube)
- **2x große Kühlschränke** (Bosch, Siemens) sind auch vorhanden
- **Spülarmatur** kommt von **Hansgrohe mit ausziehbaren Brausenkopf**
- Die **offene Theke** im Wohnbereich lädt zum entspannten Frühstück oder Kaffee mit **ungestörtem Blick** in die idyllische **Natur** ein.

08



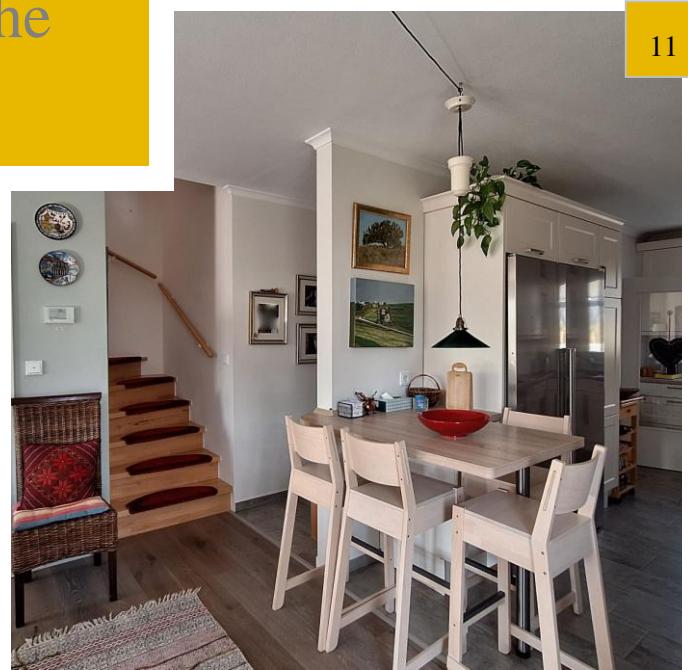
09



10



11





**Wohnbereich
EG:**

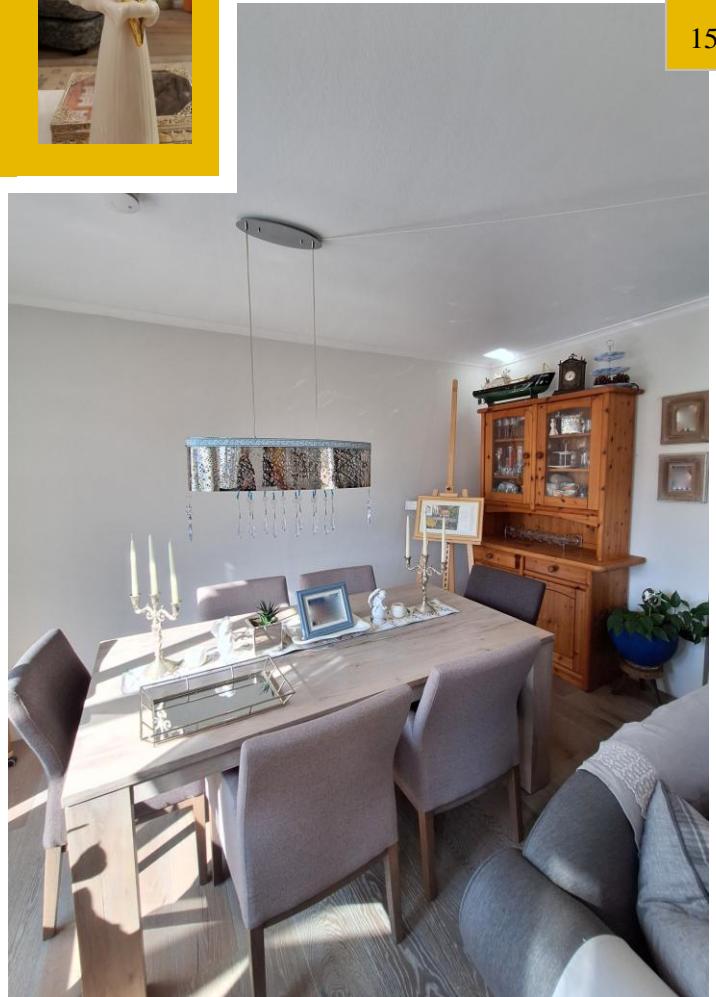
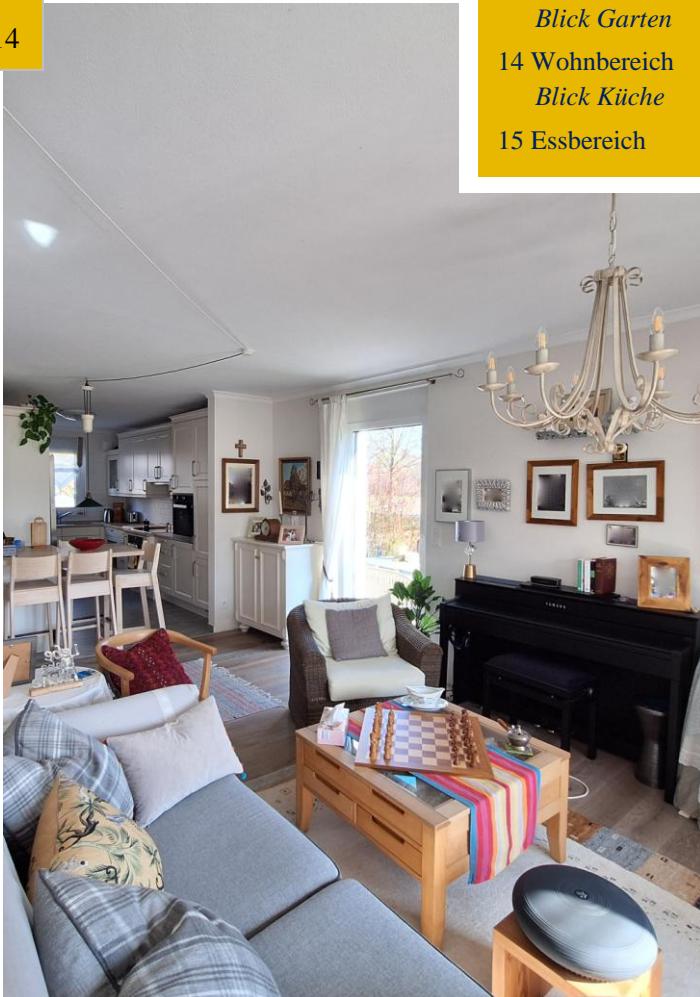
12 Wohnbereich

Blick Garten

14 Wohnbereich

Blick Küche

15 Essbereich



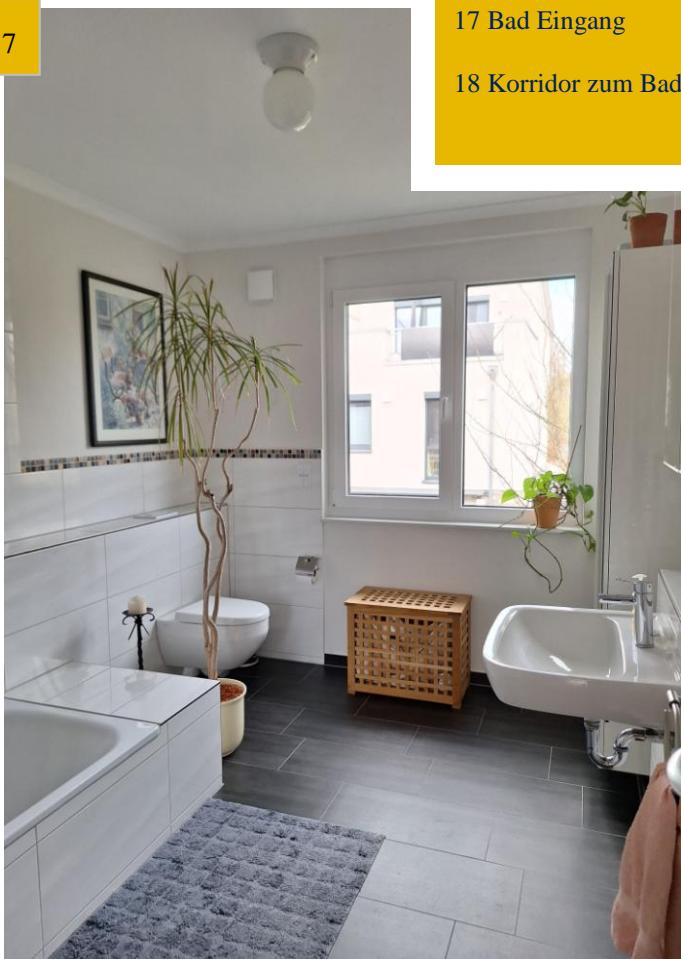


Bad & Korridor OG

16 Bad Panorama

17 Bad Eingang

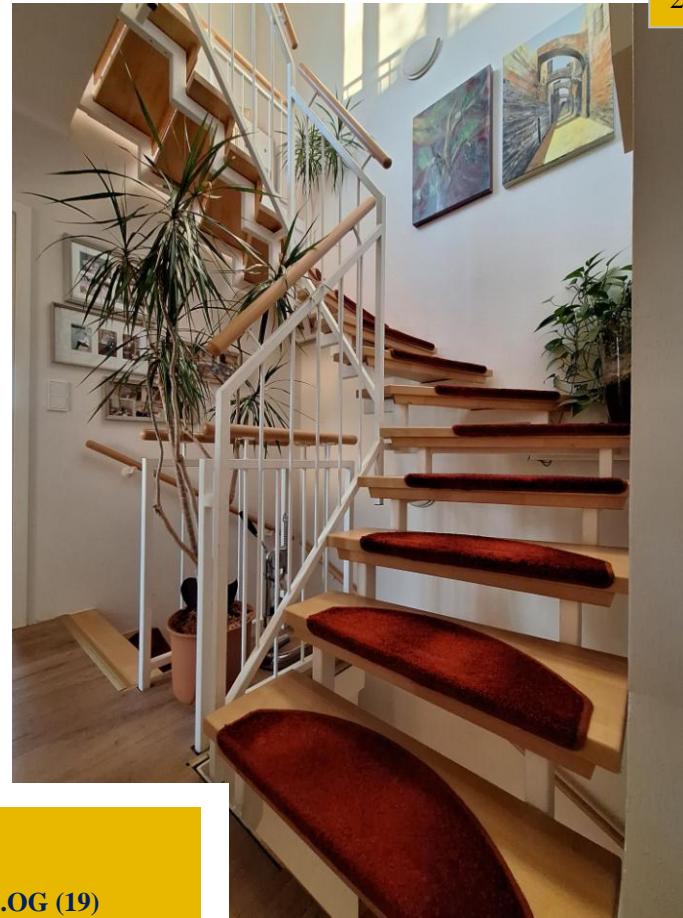
18 Korridor zum Bad



19



20



Zimmer - OG

Treppenaufgang 1.OG (19)

Treppenaufgang DG (20)

Atelier

Zimmer 01 (21)

Kind01 lt. Plan

21





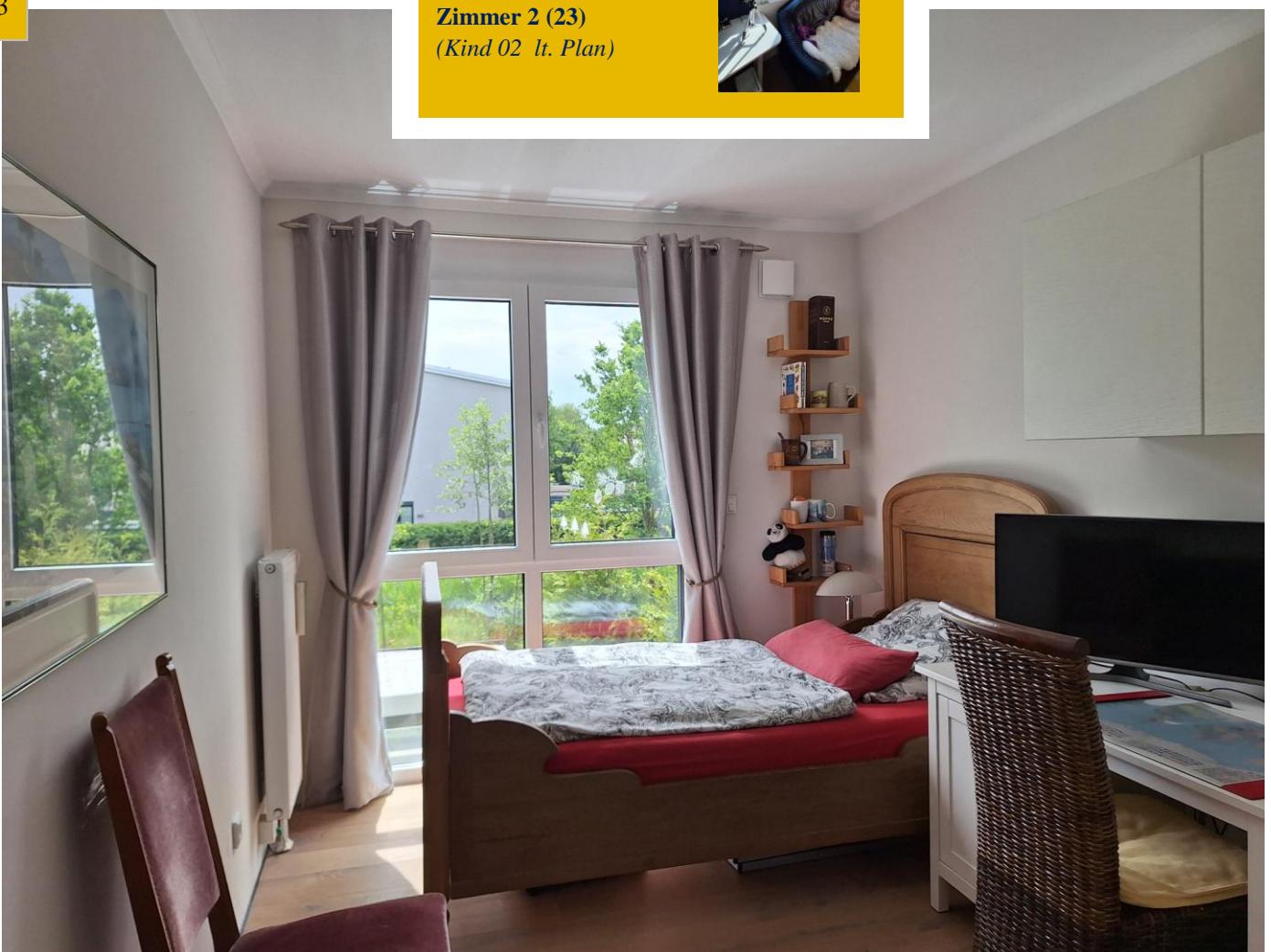
Zimmer - OG

Zimmer 1. (22)

(Eltern lt. Plan)

Zimmer 2 (23)

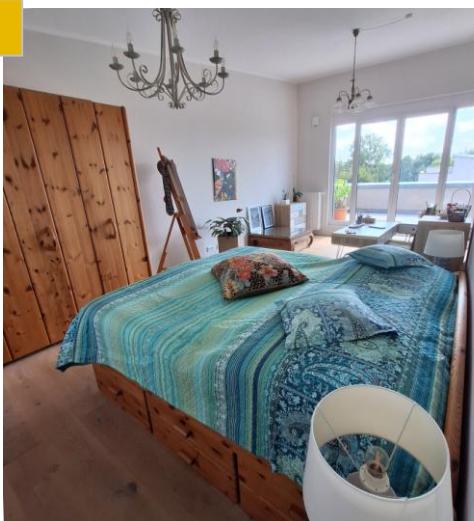
(Kind 02 lt. Plan)



24



25



Atelier DG

24 Atelier (Nordblick)

25 Treppenaufgang

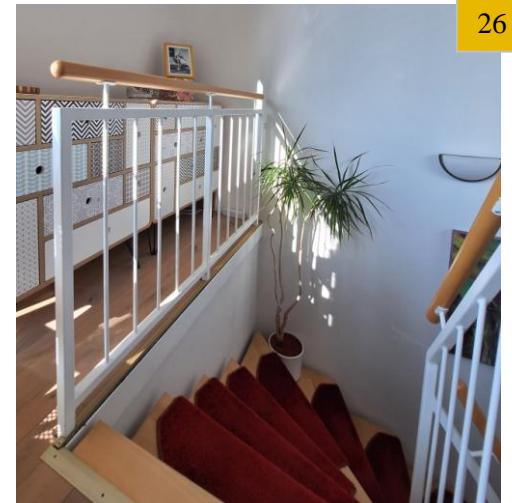
26 Atelier (Südblick)

27 Bad DG

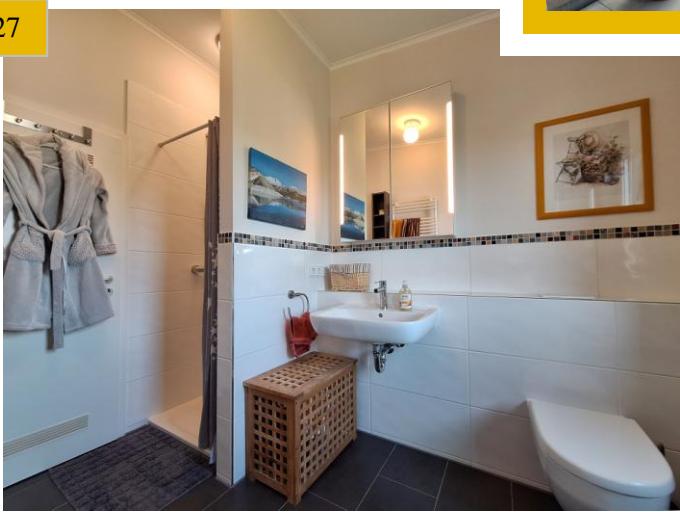
28 Terrassenausgang



26



27



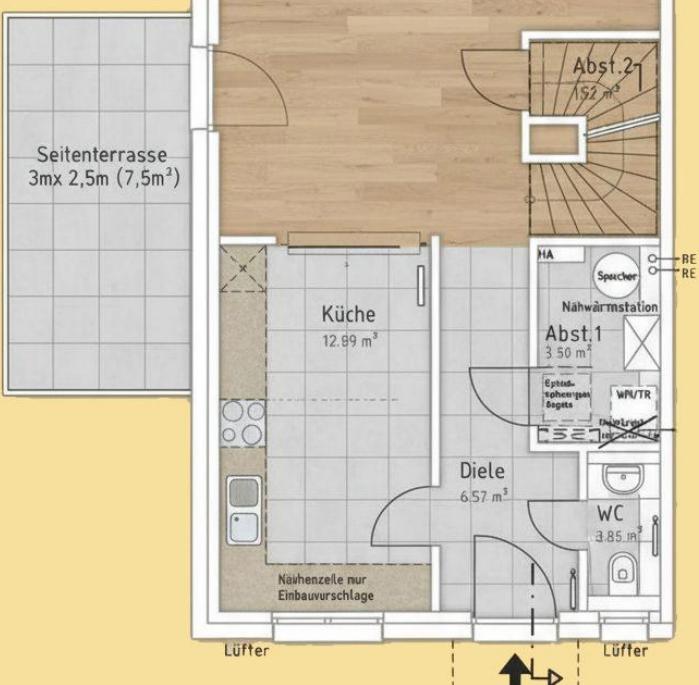
28

Grundrisse

EG

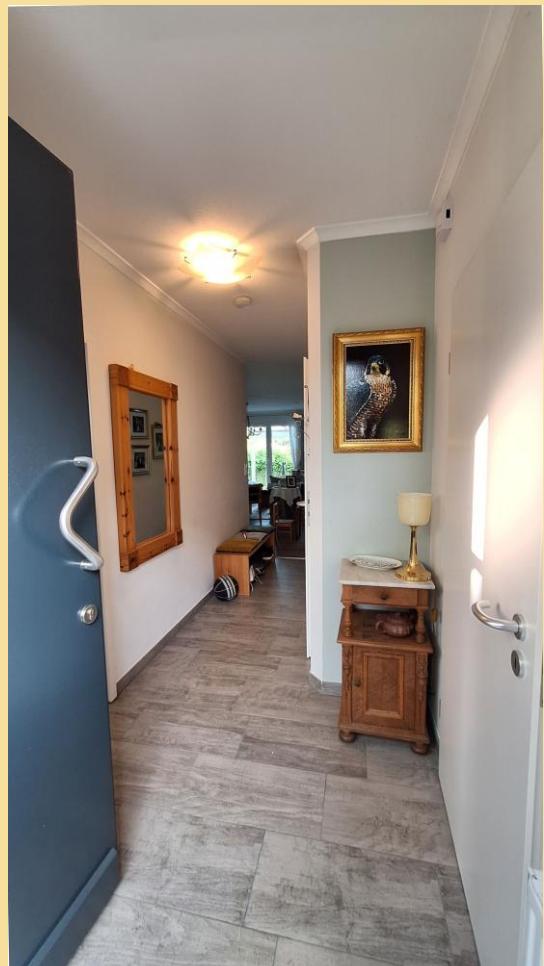
- **Terrasse Süd** ~25% größer (3,5 x 5,5m ~ 19,3m²)
- **Seitenterrasse Ost** (siehe Bild) (3 x 2,5m ~ 7,5m²)
 - Fundamente Terrassendach vorhanden
 - Regenwasserabfluss installiert

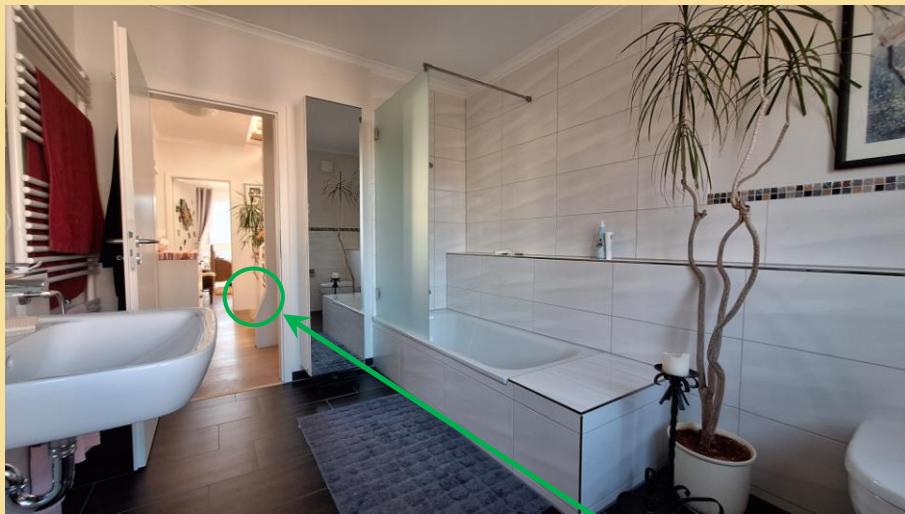




TYP "SOLA EH"
ERDGESCHOSS-STANDARD

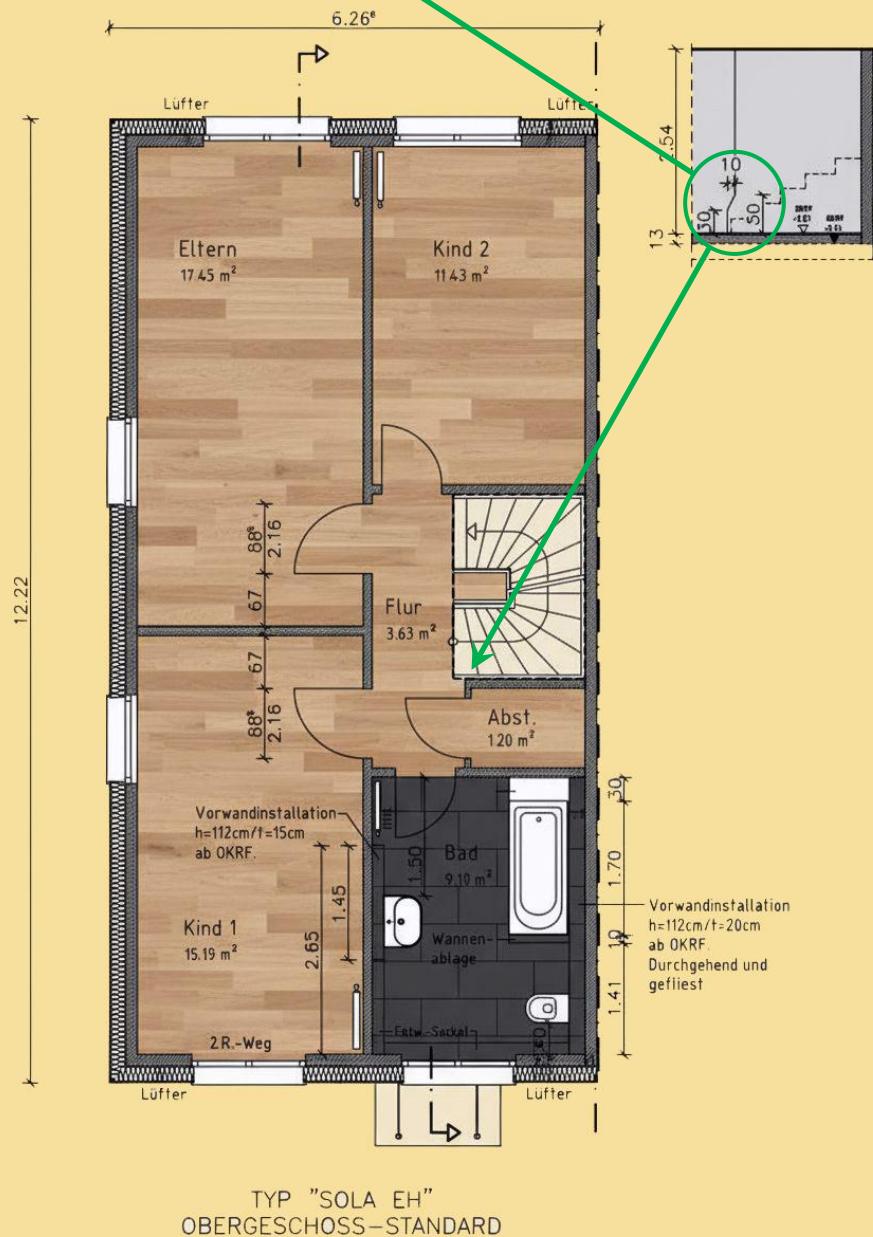
(247, 224, 15)

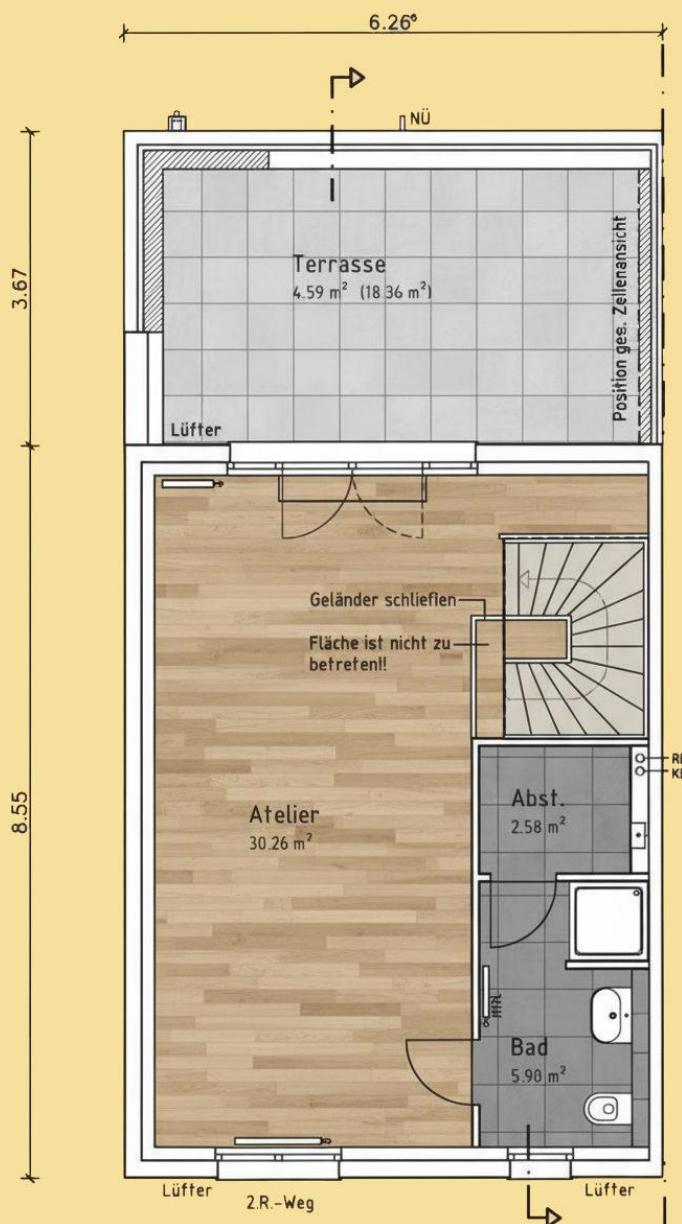




OG

- Extra Abstellraum
- 10cm Kürzung Wand (Kreis)
- → freier Blick Korridor





Atelier

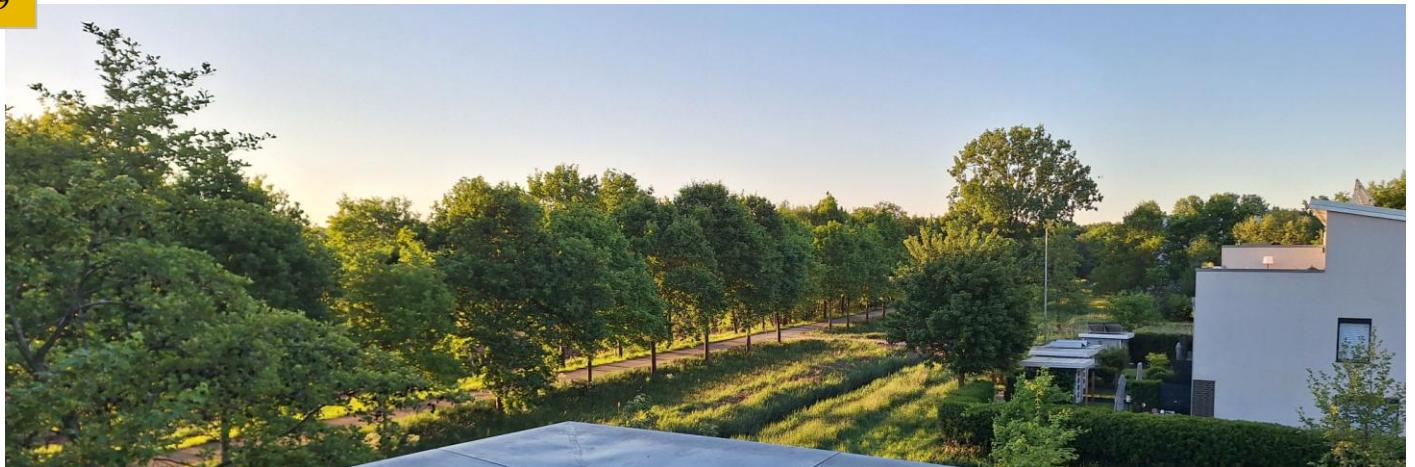
- Dachterrasse
- Extra Bad
- Extra Abstellraum
- Vorbereitung Markisensteuerung



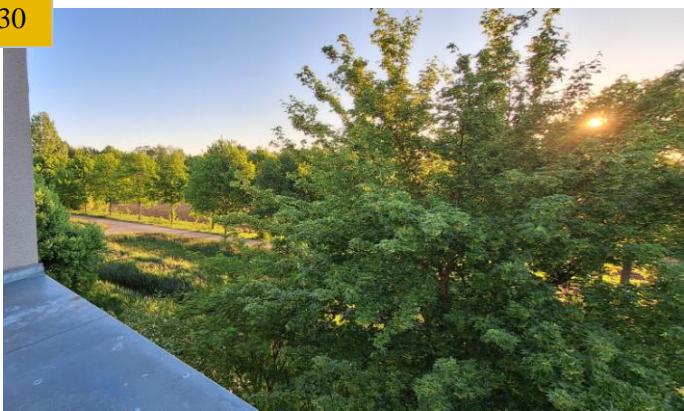
Impressionen



29



30



32



31



33



Impressionen

(Dachterrasse)

29 Sommer: Südostblick, Achterdieksee

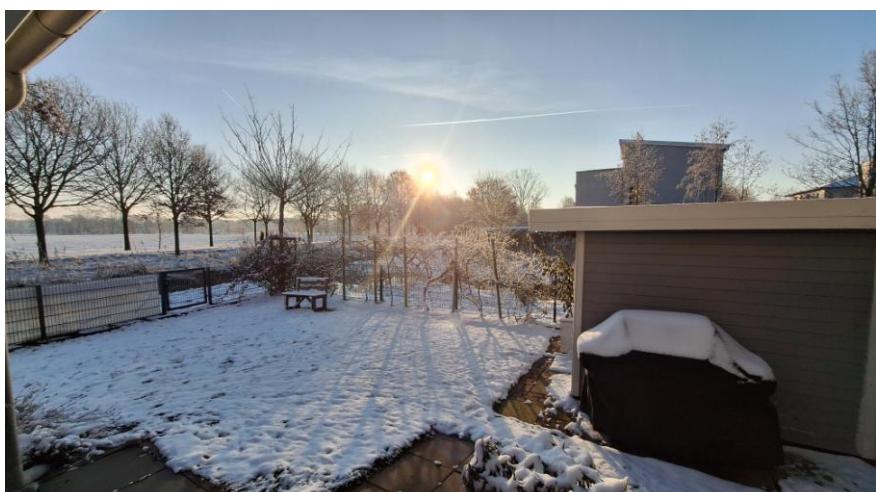
30 Sommer: Nordostblick, AchterdiekPark

31 Sommer: Südostblick, Südterrasse EG

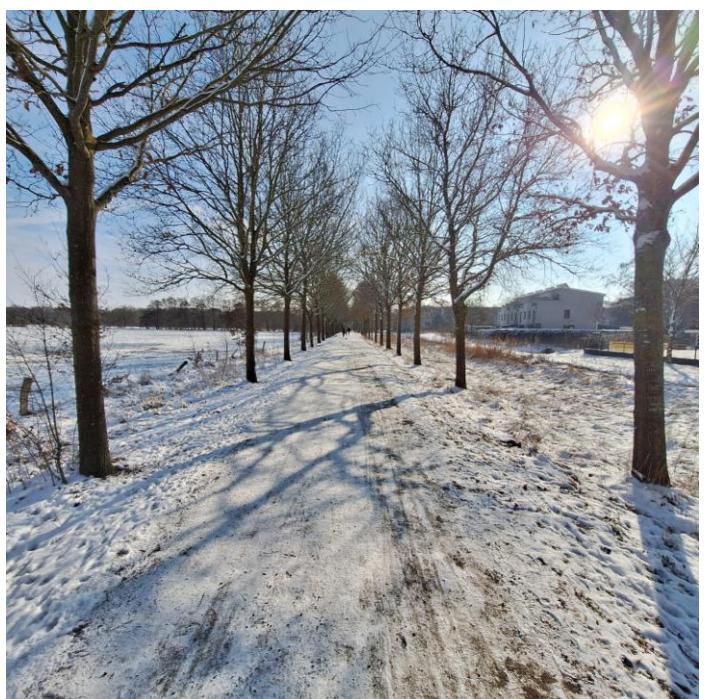
32 Winter: Südwestblick, Achterdieksee

33 Winter: Nordostblick, Achterdiek Park





Winter Impressionen





Rhododendron Park:

<https://www.rhododendronpark-bremen.de/>

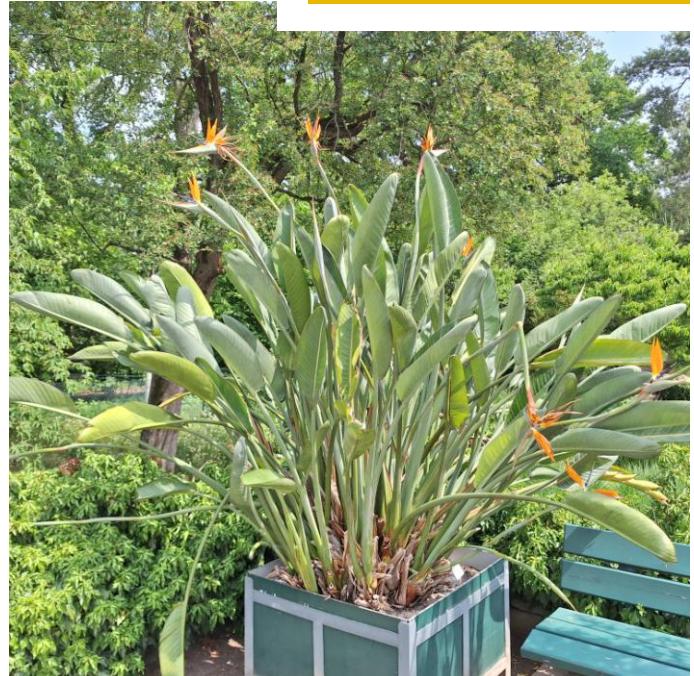
In nur **7 Minuten** mit dem **Fahrrad** erreicht man einen der **schönsten Parks**, die Bremen zu bieten hat.



Botanika:

^{*)} <https://www.botanika-bremen.de/>

Die **Botanika** im **Rhododendron Park** ist das Tor zu Asien und den Tropen. Begib dich auf eine spannende Erlebnistour und entdecke einzigartige Schätze aus Natur und Kultur. ^{*)}



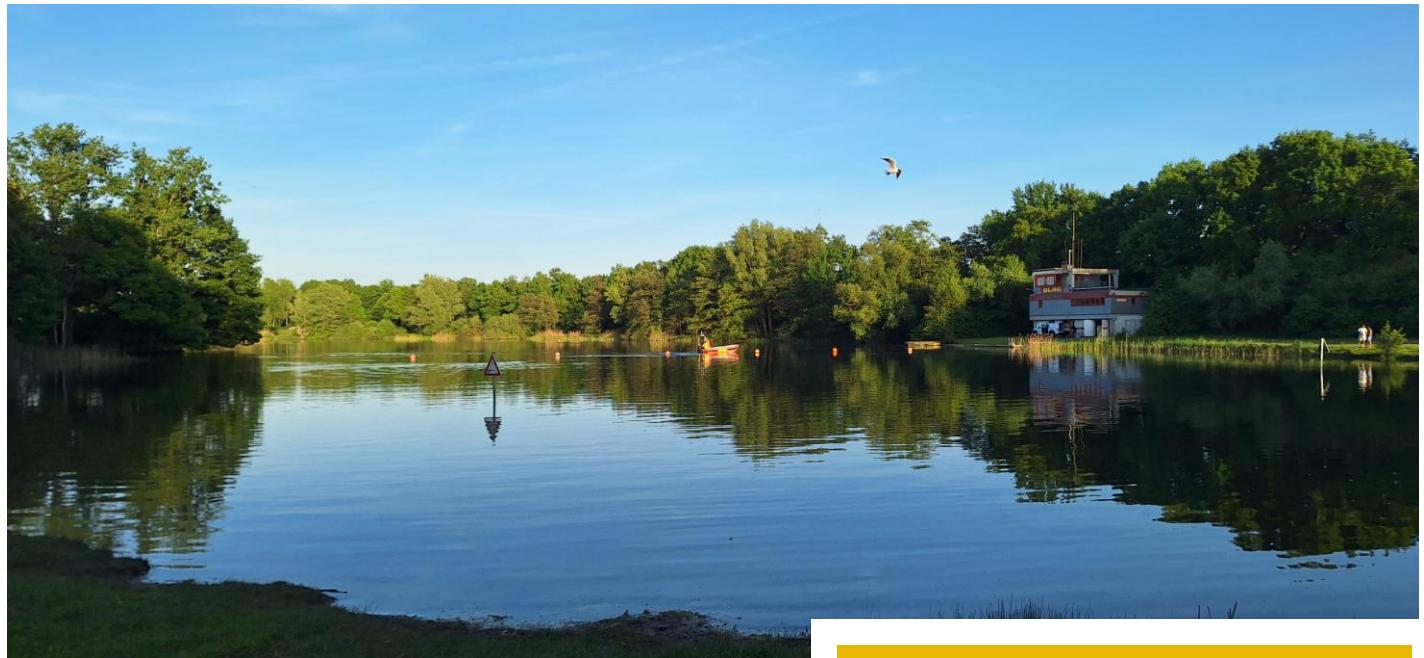


Achterdiekpark (Seerosenpark):



Nur wenige Schritte entfernt bietet ein **großzügiger Park** mit kleinen **Seen** und einem **sicheren Spielplatz** den perfekten Ort für **Spaziergänge** oder **fröhliche Stunden** mit der ganzen **Familie**.





Achterdieksee:

Die **charmante Allee** direkt **hinter dem Haus** lädt zu einem **kurzen Spaziergang** ein, der direkt zum beliebten **Achterdieksee** führt.

Der **Schwimmsee** wird von der **DLRG** überwacht und bietet an **heißen Sommertagen** eine erfrischende **Abkühlung**.

An **Frühjahrs- oder Herbstabenden** lädt er zudem zu einem angenehmen **Spaziergang** nach Feierabend ein.





Infrastruktur:

Für Einkäufe gibt es einen nahegelegenen **Supermarkt** (Netto).

Ein **Kindergarten** (AWO) ist vorhanden und

Auch für medizinische Versorgung von Haustieren gibt es eine Tierklinik Sonntagsbrötchen? Der Bäcker wartet schon ;-).

Und das alles nur einen kurzen Spaziergang entfernt!

Oder warum nicht einfach **vor dem**

Sonntagsfrühstück eine Partie **Golf** spielen im nahegelegenen (5 Min. Autofahrt) **Golf Club**

Oberneuland (<https://www.gc-oberneuland.de/>).

Im wohl **größten** Einkaufszentrum **Bremens** der **Weserpark** (5-10Min Autofahrt,

<https://www.weserpark.de/>) bekommt man **alles andere** und mehr von **Bekleidung, Schmuck, Elektronik bis Baumärkte** ist alles dabei.

Und wie wäre es mit einer Runde **Bowling** im

Strikees oder ein spontaner **Kinobesuch** nach dem

Shopping im **Kristallpalast**? (<https://www.cinestar.de/kino-bremen-kristall-palast>)

Kontakt, Besichtigungen, Informationen

Kontakt: Achim Pistorius

Wohnen-am-Seerosenpark@proton.me

Besichtigung: **Sehr gerne!** Wir freuen uns schon auf Sie!

Aufgrund der Nachfrage für Besichtigungen möchten wir Sie höflich bitten zum Besichtigungstermin schon eine **vorläufigen Finanzierungsbestätigung** durch Ihre Bank vorzulegen. Danke

Anmerkung: Provisionsfrei!

Von Makleranfragen wird abgesehen! Vermarktung durch Makler wird hiermit ausdrücklich untersagt.

