

Charmantes Stadthaus am Seerosenpark



Vollständiges Exposé mit Bildern:



www.ohne-makler.net

Wohnen-am-Seerosenpark@proton.me

Hausverkauf

Charmantes Reiheneckhaus in bester Lage

Büropark Oberneuland
28355 Bremen

INHALT

03

Beschreibung und Lage

Büropark Oberneuland (Nähe Achterdieckpark & Achterdiecksee)

05

Daten im Überblick

Alle Eckdaten auf einen Blick

06

Ausstattung

Büropark Oberneuland (Nähe Achterdieckpark & Achterdiecksee)

08

Bildergalerie

Haus, Räume, Garten,
Impressionen

17

Grundrisszeichnungen

Technische Zeichnungen

20

Impressionen

Haus, Umgebung, Freizeit,
Infrastruktur

27

Kontakt

Informationen und Besichtigungen

BESCHREIBUNG UND LAGE

Wohnen am Seerosenpark – Stilvolles Reiheneckhaus in ruhiger Lage von Oberneuland. Dieses gepflegte Reiheneckhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine besonders ruhige Wohnlage in Bremen-Oberneuland. Auf rund 180 m² Wohnfläche bietet das im Jahr 2017 errichtete Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit fünf Zimmern, zwei Bädern, Gäste-WC sowie mehreren Abstellräumen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit rund 18 m², die einen freien Blick ins Grüne eröffnet. Ergänzt wird das Angebot durch drei Terrassen, einen gepflegten Garten, ein Gartenhaus sowie ein Carport.

Ausstattung mit Qualität

Bei der Ausstattung wurde auf Komfort, Funktionalität und Wertigkeit geachtet. Eichenparkett in den Wohn- und Schlafbereichen, eine hochwertige Nobilia-Küche mit Miele-Geräten sowie moderne Haustechnik unterstreichen den anspruchsvollen Charakter der Immobilie.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt das Haus mit dezentraler Belüftung mit Wärmerückgewinnung, Lunos-Lüftungssystem, 3-fach-Verglasung und integrierter Sicherheitsausstattung.

Lage mit Lebensqualität

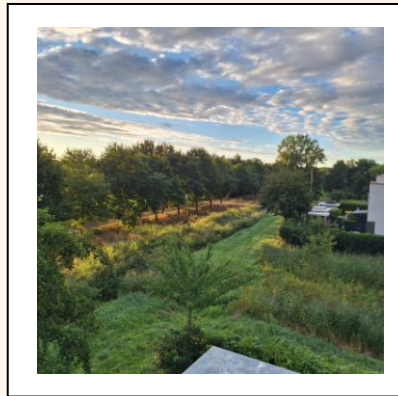
Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage in Oberneuland, eingebettet in ein gepflegtes Umfeld mit hohem Freizeitwert. Achterdiekpark, Achterdieksee und Rhododendron-Park sind schnell erreichbar und bieten attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Zugleich sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und die Verkehrsanbindung nach Bremen-Mitte sowie zum Flughafen bequem nutzbar.

Fazit

Ein modernes, sehr gepflegtes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ruhiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein attraktives Umfeld legen. Die Kombination aus Architektur, Energieeffizienz und Lage macht dieses Haus zu einem überzeugenden Gesamtangebot.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit der hochwertigen Küche das Herzstück des Hauses. Drei Schlafzimmer im Obergeschoss sowie ein Atelier beziehungsweise weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste.



Highlights

- Reiheneckhaus in ruhiger zweiter Reihe
- Baujahr 2017
- sehr gepflegter Zustand.
- 180 m² Wohnfläche
- 300 m² Grundstück.
- KfW-70-Standard Energieeffizienzklasse A. Endenergieverbrauch 39,3 kWh/m²a.
- 3-fach-Verglasung und RC-2N-Sicherheitsstandard im Erdgeschoss.
- Hochwertige Küche mit Miele-Geräten.
- Glasfaseranschluss LAN auf jeder Etage
- Vorbereitung für Photovoltaik.



Kaufpreis

759.000,00 €

Kaufpreis pro m²

4212 €

- ✓ **Offener Wohn-Esszimmerbereich inkl. hochwertiger Küche**
- ✓ **Ein Gäste WC im EG**
- ✓ **Drei Schlafzimmer im OG**
- ✓ **Ein Atelier / Schlafzimmer - mit 18m² Dachterrasse im DG**
- ✓ **Zwei Badezimmer OG & DG**
- ✓ **Vier Abstellräume 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 / Wohn- & Nutzfläche	180,2 m ² / 199,7m ²
Grundstückfläche	300 m ²
Heizungsart	Nahwärme durch Blockheizkraftwerk
Belüftung:	Dezentrale Belüftung mit Wärmerückgewinnung
Zusätzliche Nutzfläche / Stellplatz	Carport
Zusätzlich Nutzfläche / Garten	Gartenhaus
Baujahr	2017
Energiestandard	Kfw 70
Energieeffizienzklasse	A
Endenergieverbrauch	39,3 kWh/m ² a
Einbruchsicherung	RC-2N Standard inkl. P4 3-fach Verglasung
Zustand	Sehr gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Provision	Provisionsfrei

Besonderheiten



- ✓ **Insektengitter** 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.

Unmittelbarer Zugang zum Fleet

Das Auto ist bequem zugänglich für das Be- und Entladen sowie das Einsteigen des Beifahrers.

Ausreichend Stellplatz für Fahrräder, die jederzeit bequem von der Seite entnommen werden können.



Carport

20.000,00 €

Inklusive

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

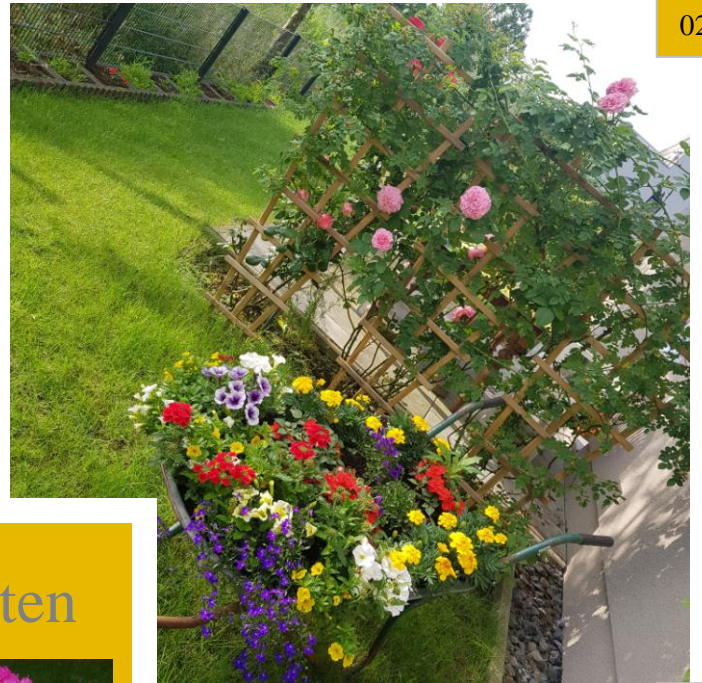
Garten:

- 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** bietet **angenehmen Schatten** heißen **Sommertagen**.
- Die **überdachte Sonnterrasse** lädt auch an kühleren Tagen zum entspannen ein mit einem **weiten Blick in die freien Natur**. 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



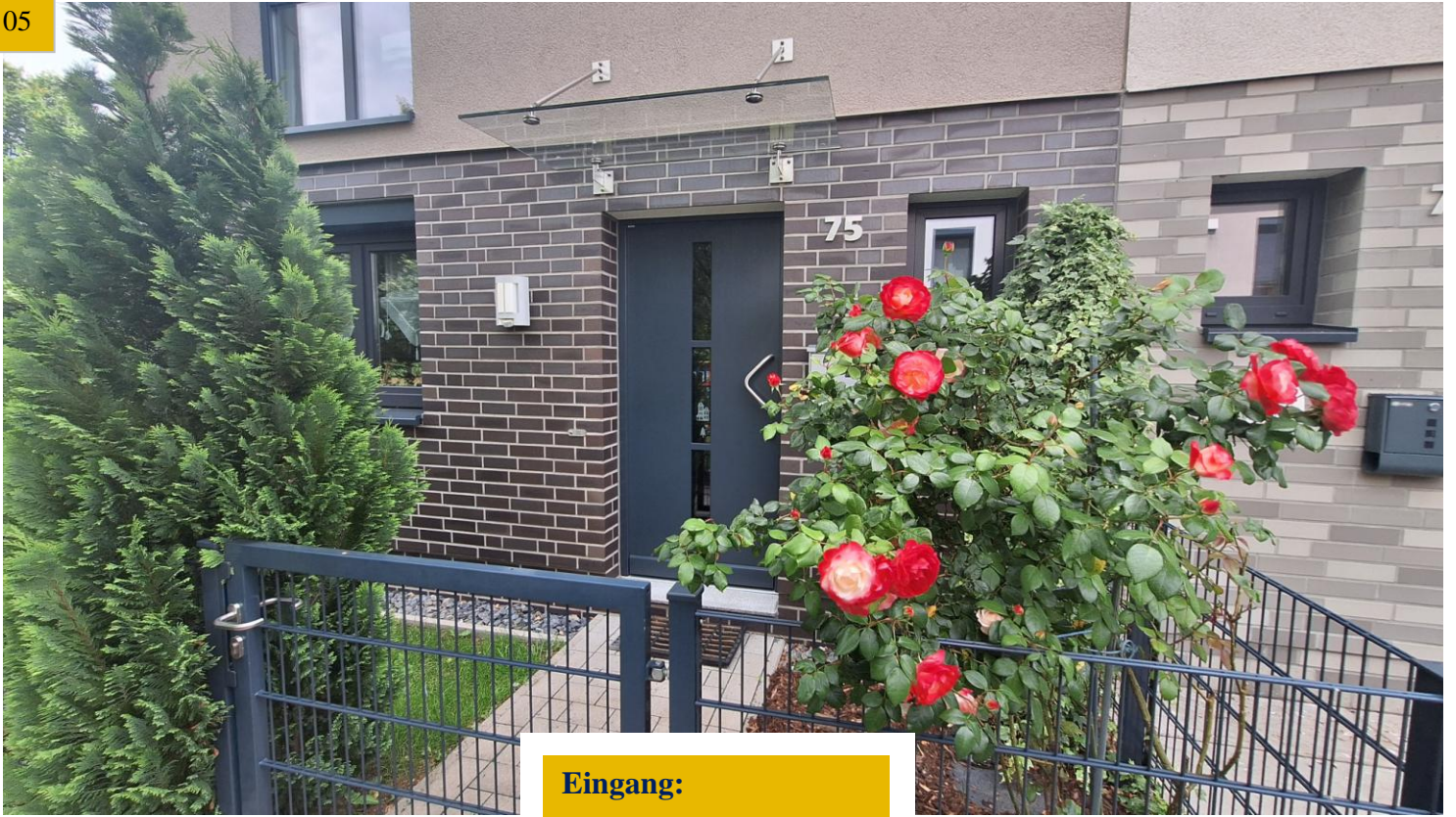
Garten



04



05



Eingang:

05 Hauseingang

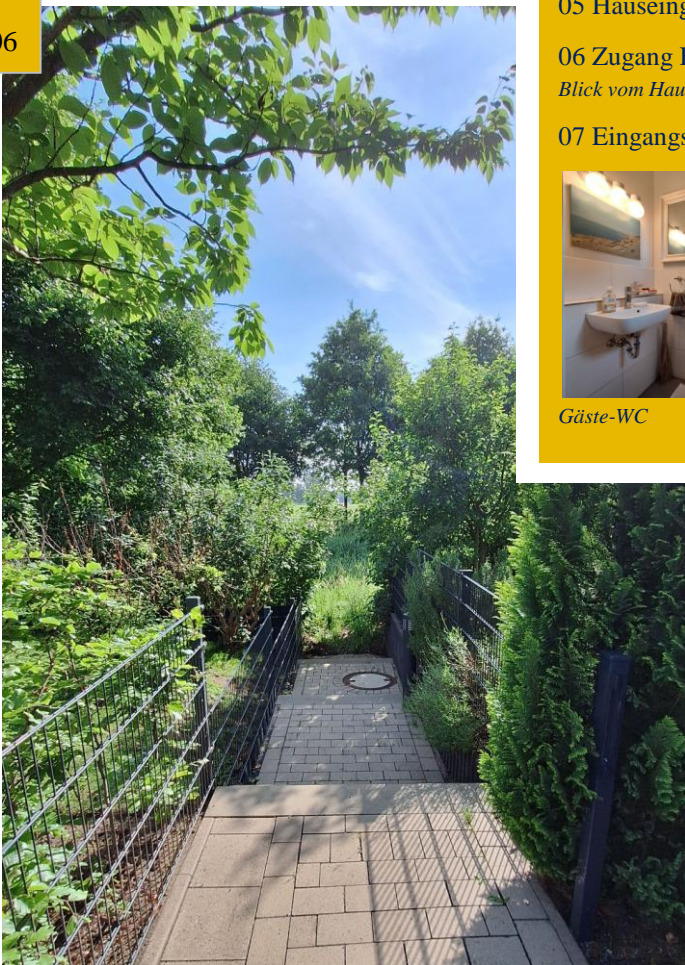
06 Zugang Fleet
Blick vom Hauseingang

07 Eingangsbereich Innen

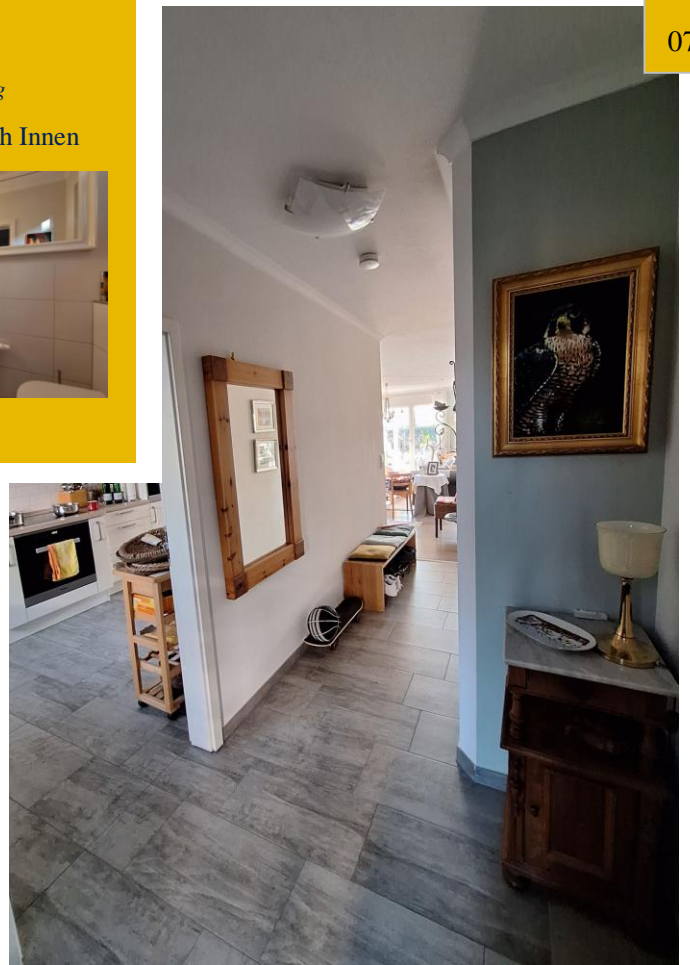


Gäste-WC

06



07

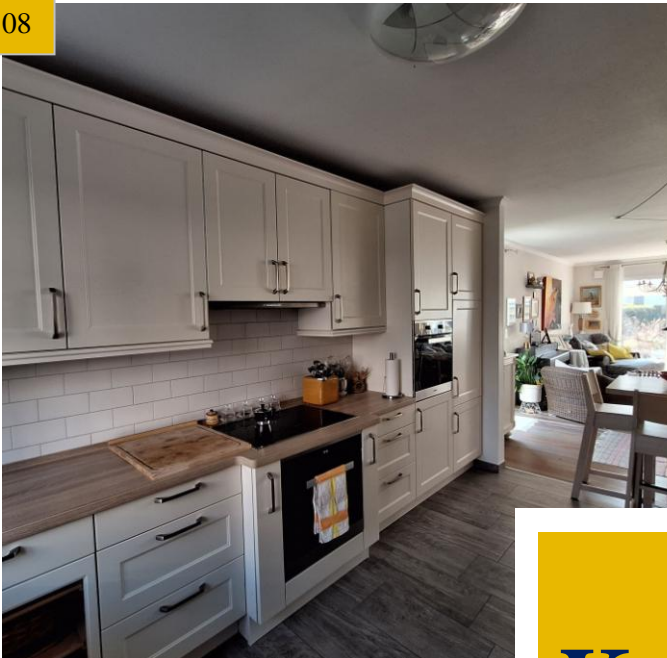


- ✓ Hochwertige Küche von Nobilia
- ✓ Hohe Hängeschränke
- ✓ Viel Stauraum
- ✓ Lackierte Fronten in seidenmatt
- ✓ Elektrogeräte von Miele
- ✓ 2 Backöfen
- ✓ Hochwertige Armaturen
- ✓ 2 große Kühlschränke

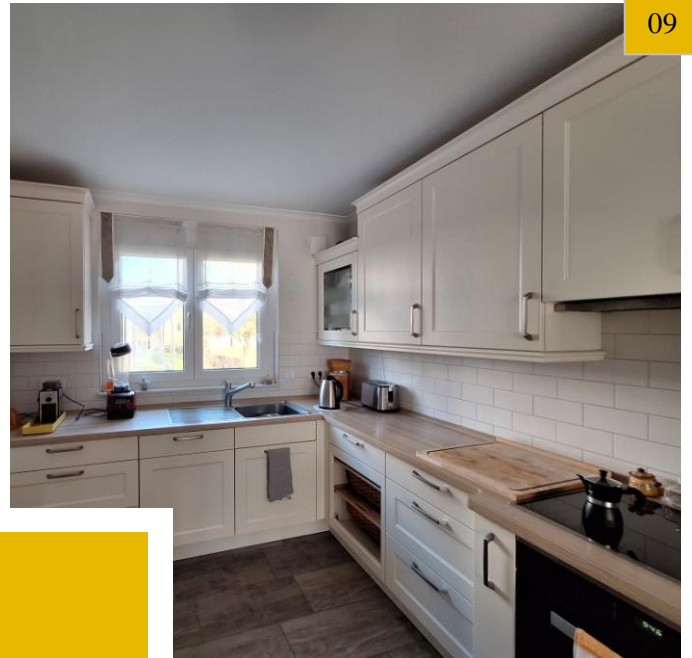
Küche:

- Die **hochwertige Küche** im Landhausstil kommt vom Hersteller **Nobilis**.
- **Lackierte Fronten in hellem Elfenbeinton** geben der **Küche** einen **warmen Charakter**
- **Hängeschränke in hoher Bauform** bieten **viel Stauraum**
- Die Küche bietet sehr **viel Stauraum** ohne dabei beengend zu wirken
- Miele **Elektrogeräte**
2x Backöfen, Gefrierschrank, Spülmaschine, Kochfeld und Dunstabzugshaube
- **2x große Kühlschränke von Siemens und Bosch**
- Die **offene Theke** im Wohnbereich mit **ungestörtem Blick in die Natur**

08



09

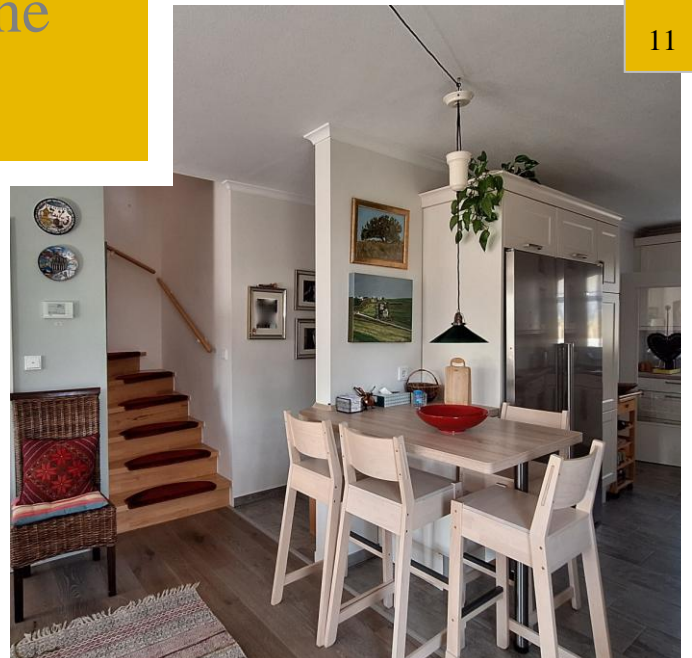


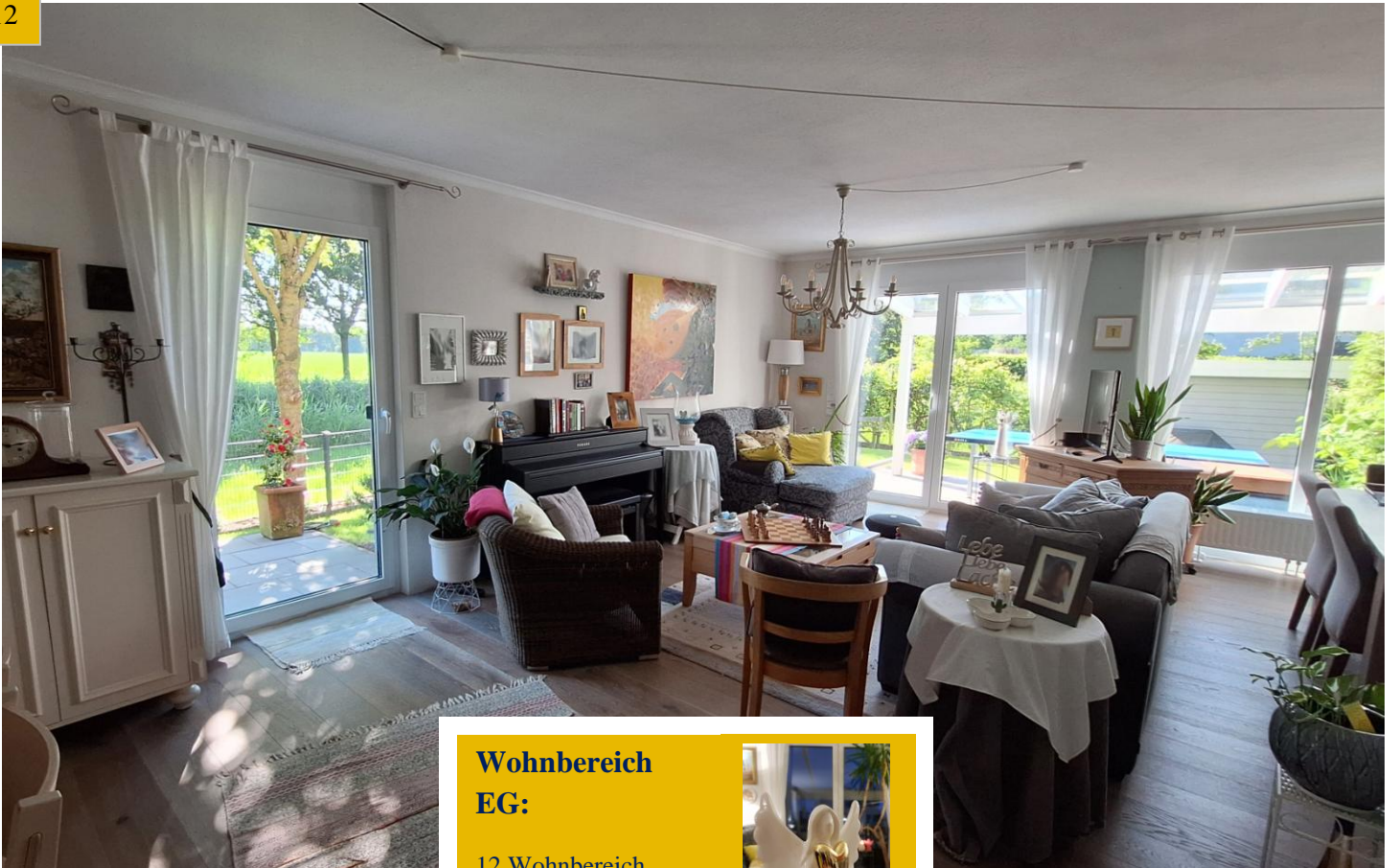
Küche

10



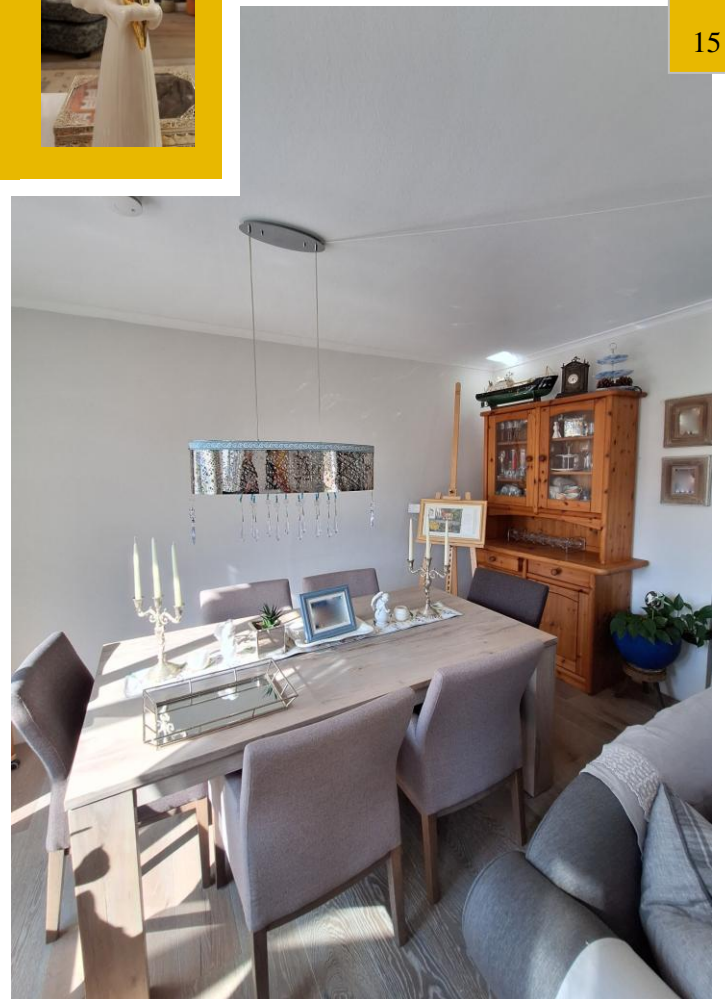
11





**Wohnbereich
EG:**

- 12 Wohnbereich
Blick Garten
- 14 Wohnbereich
Blick Küche
- 15 Essbereich



16



Bad & Korridor OG

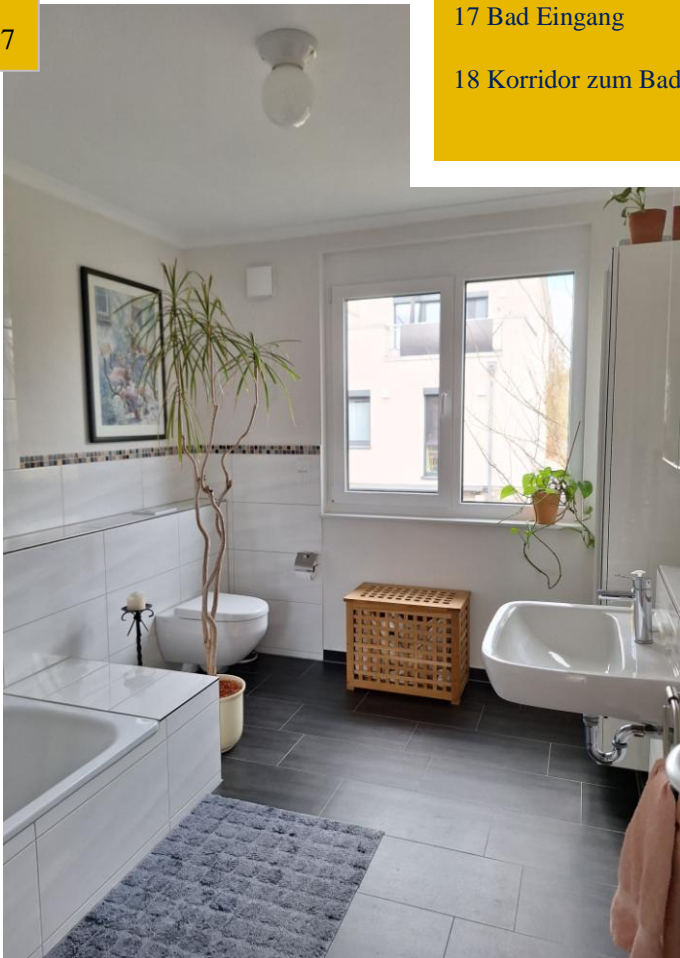
16 Bad Panorama

17 Bad Eingang

18 Korridor zum Bad

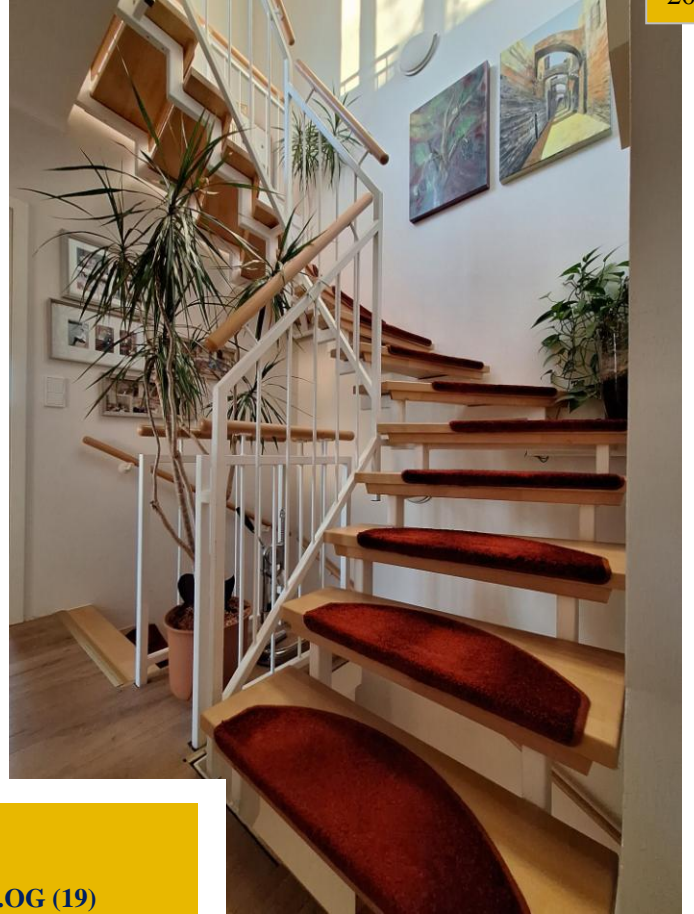


17



18





Zimmer - OG

Treppenaufgang 1.OG (19)

Treppenaufgang DG (20)

Atelier

Zimmer 01 (21)

Kind01 lt. Plan

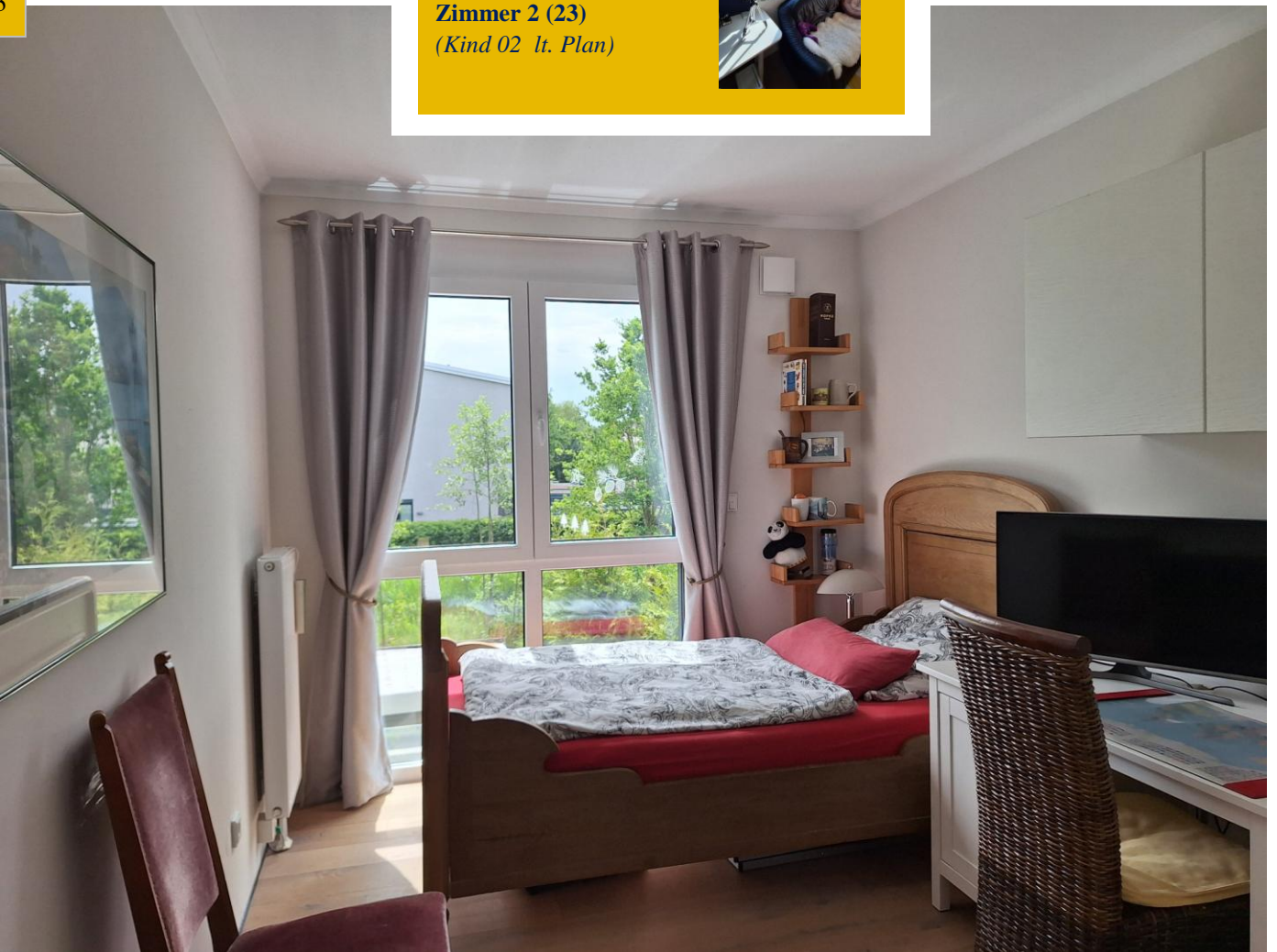




Zimmer - OG

Zimmer 1. (22)
(Eltern lt. Plan)

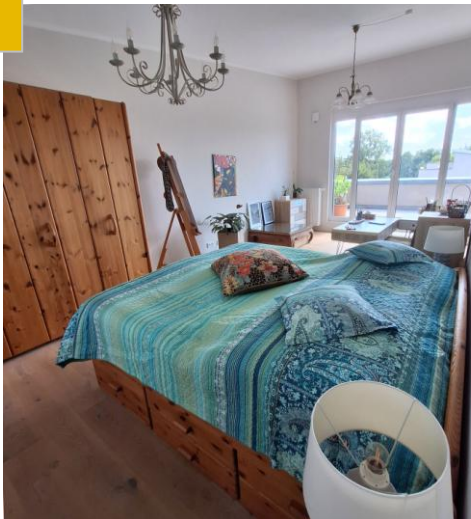
Zimmer 2 (23)
(Kind 02 lt. Plan)



24



25

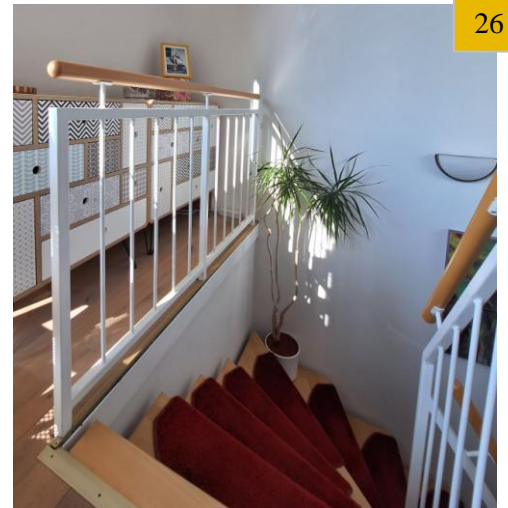


Atelier DG

- 24 Atelier (Nordblick)
- 25 Treppenaufgang
- 26 Atelier (Südblick)
- 27 Bad DG
- 28 Terrassenausgang



26



27



28



Grundrisse



TYP "SOLA EH"
ERDGESCHOSS-STANDARD

(247, 224, 15)

EG

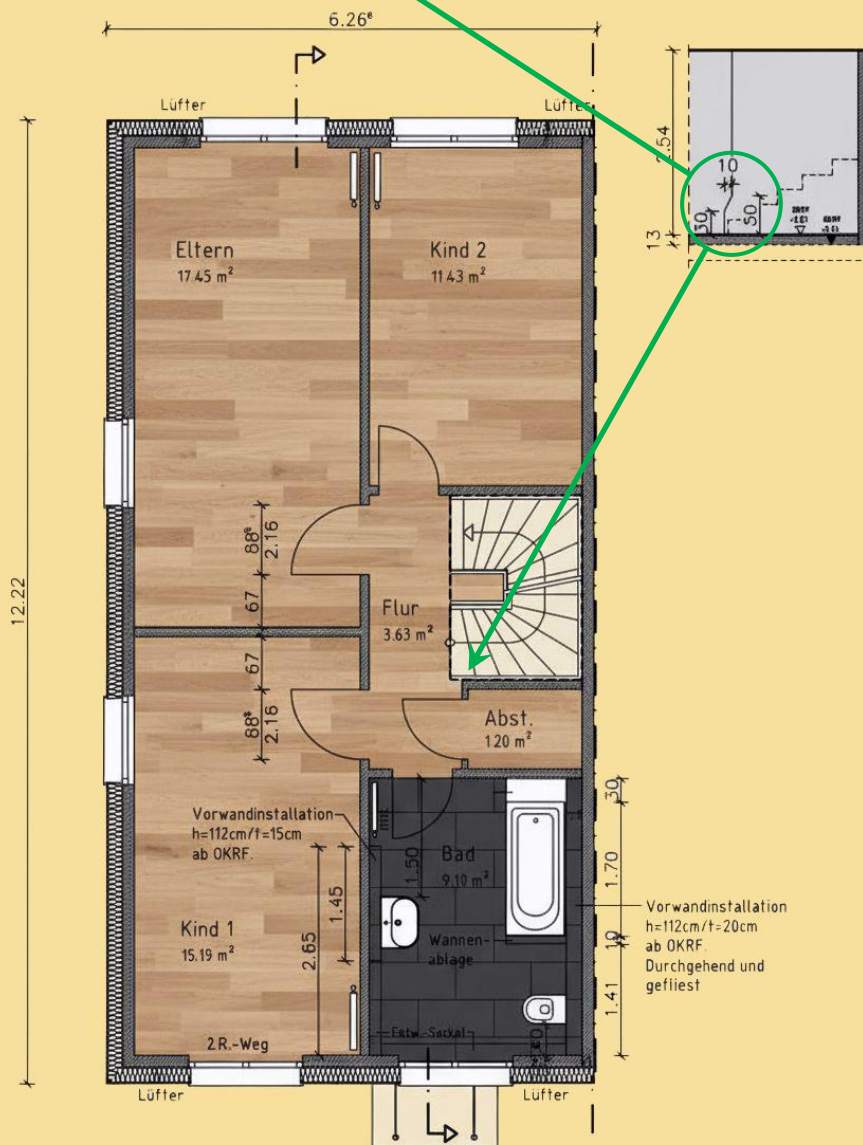
- **Terrasse Süd** ~25% größer (3,5 x 5,5m ~ 19,3m²)
- **Seitenterrasse Ost** (siehe Bild) (3 x 2,5m ~ 7,5m²)
 - Fundamente Terrassendach vorhanden
 - Regenwasserabfluss installiert



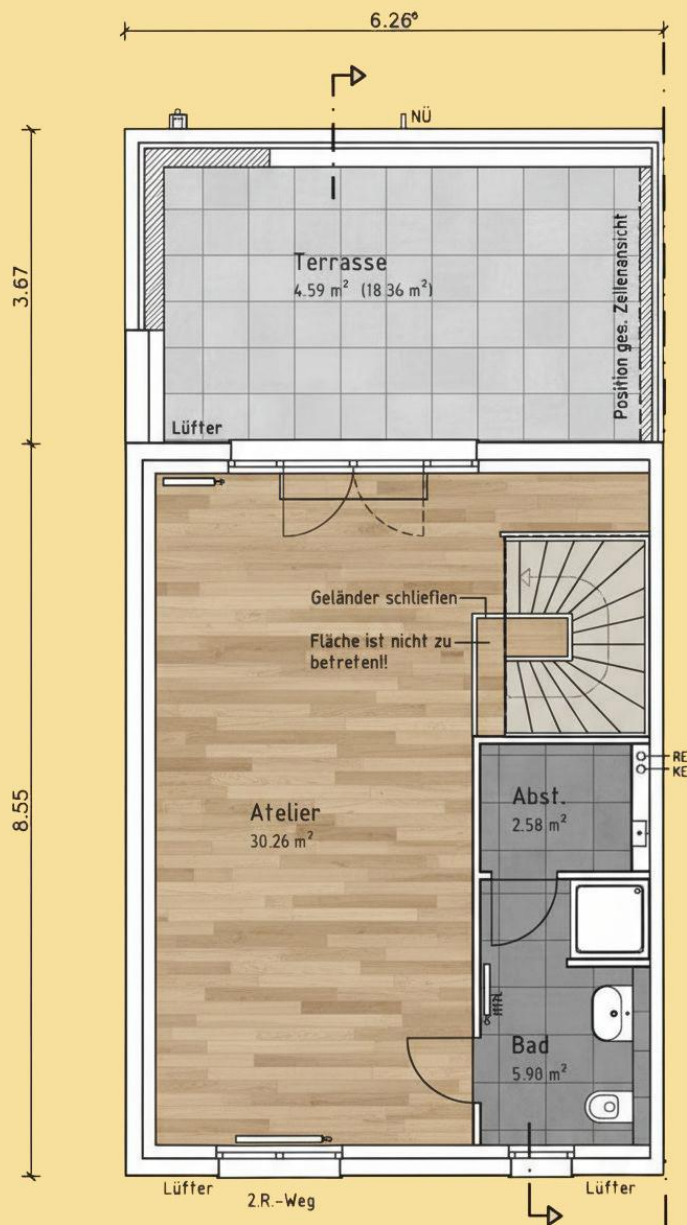


OG

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



TYP "SOLA EH"
OBERGESCHOSS – STANDARD



TYP "SOLA EH"
DACHGESCHOSS-ALTERNATIV
BAU-NR.: 8.1

Atelier

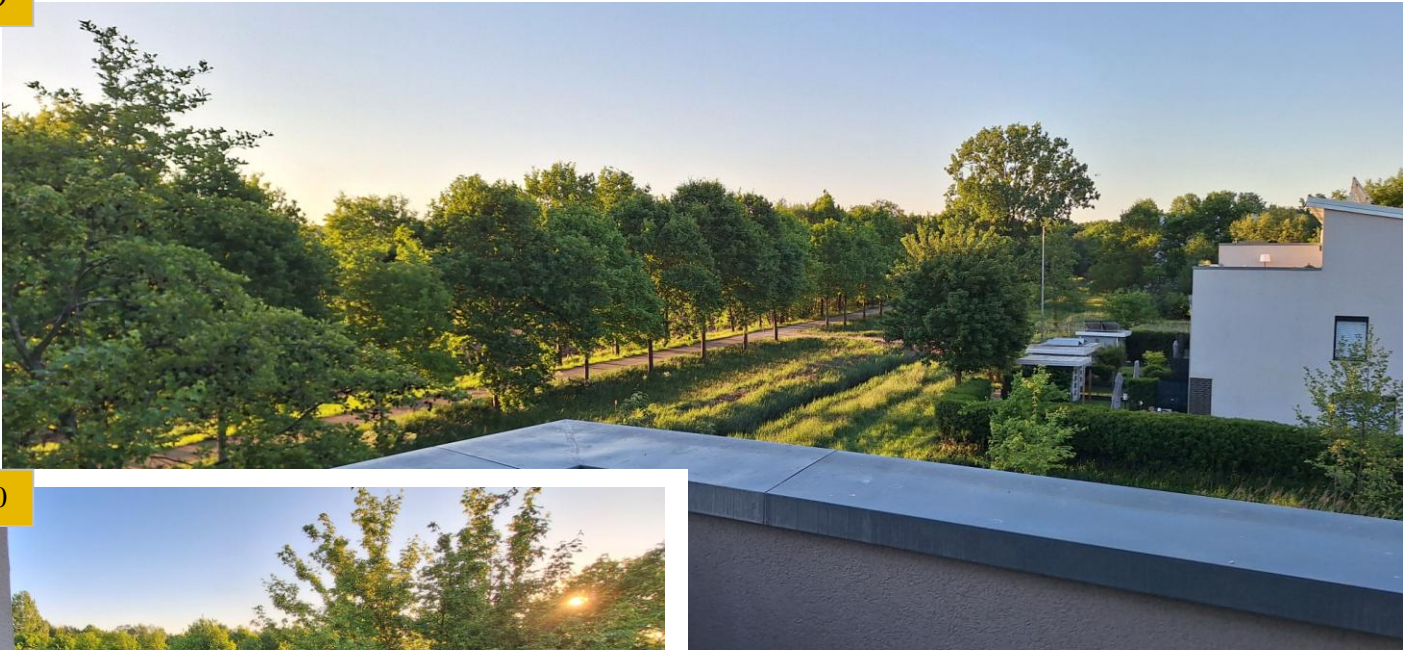
- Dachterrasse
- Extra Bad
- Extra Abstellraum
- Vorbereitung Markisensteuerung



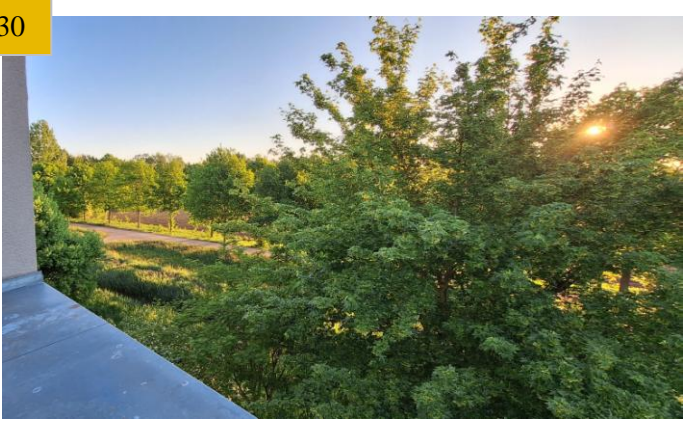
Impressionen



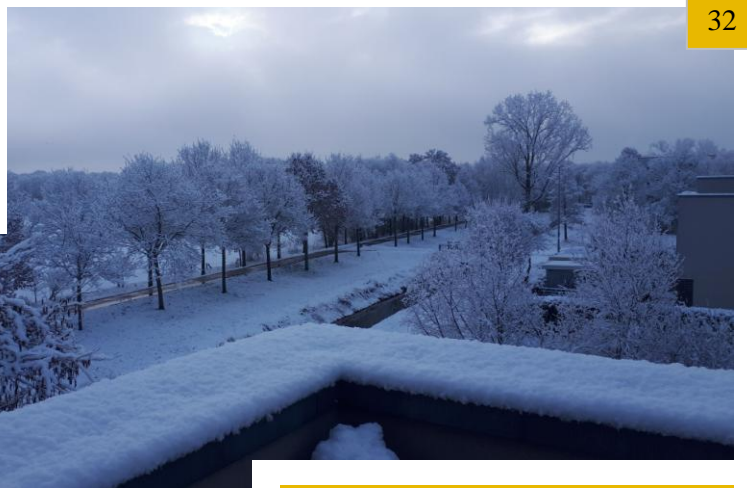
29



30



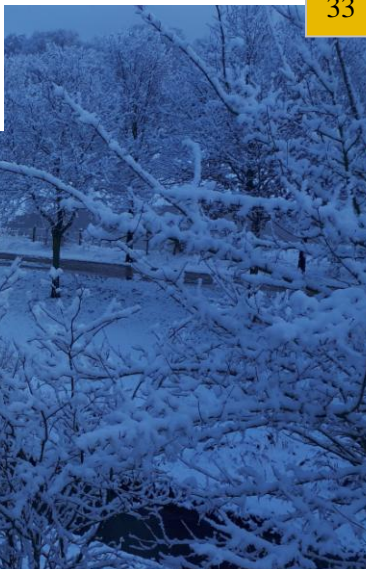
32



31



33

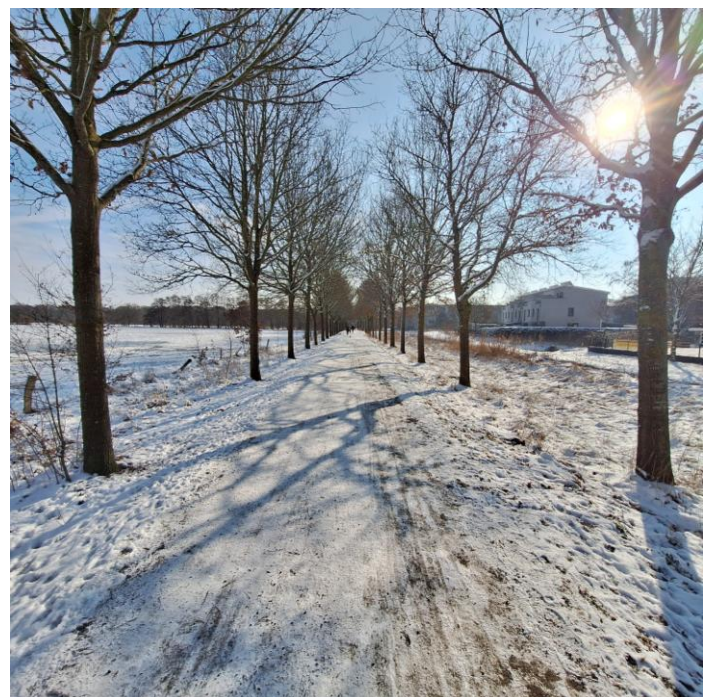


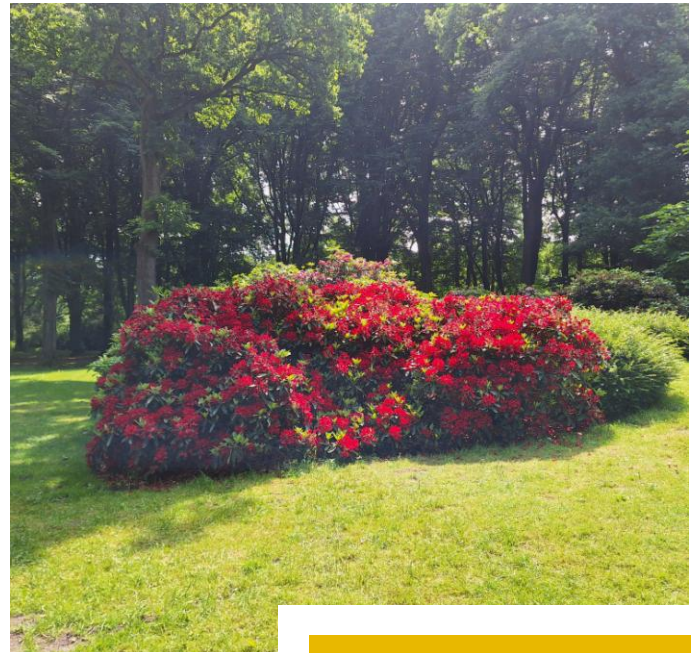
Impressionen
(Dachterrasse)

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/>

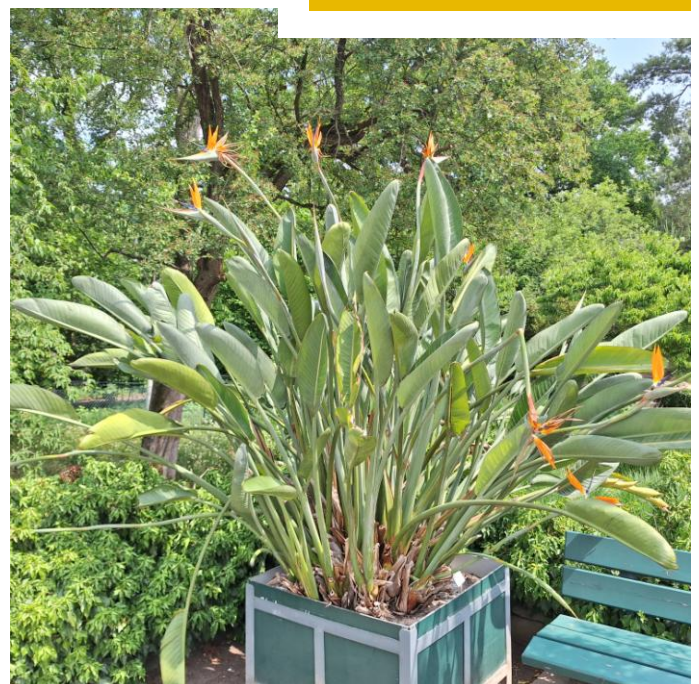
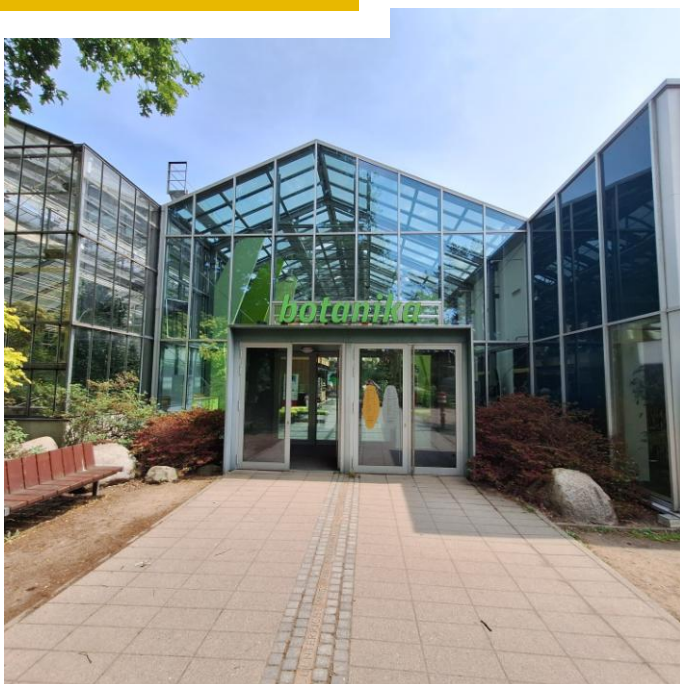
In nur **7 Minuten** mit dem **Fahrrad** erreichbar



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.“^{*)}

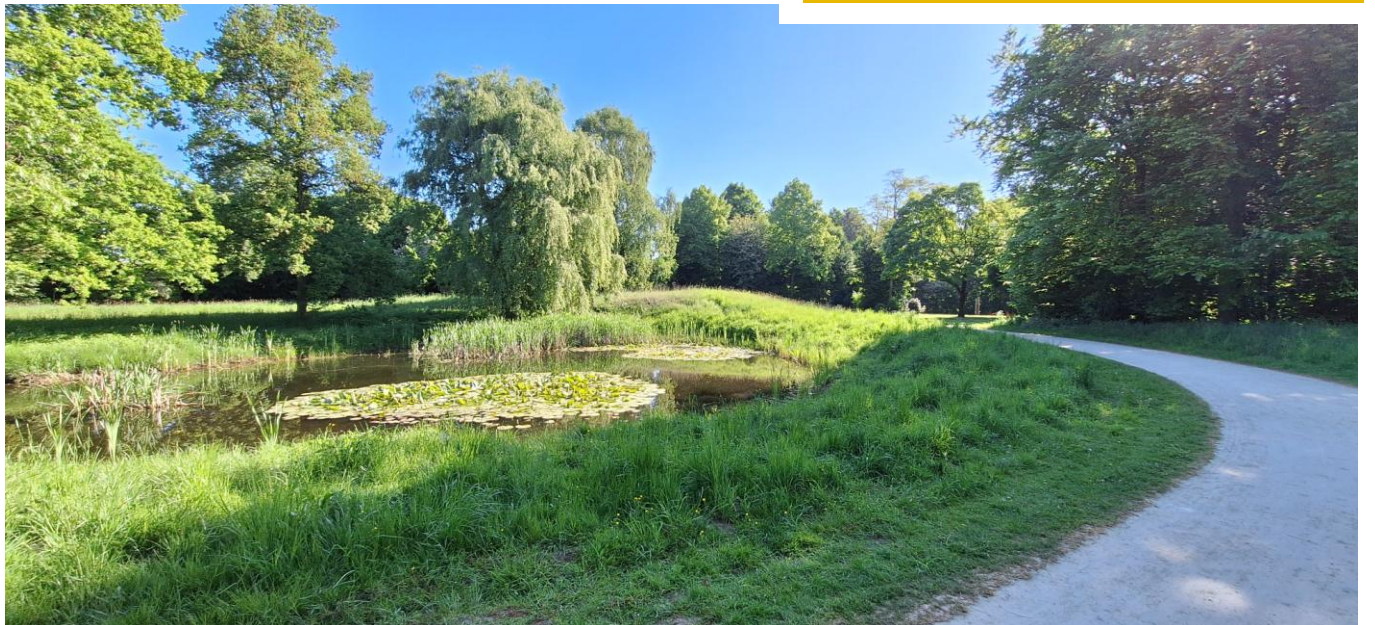


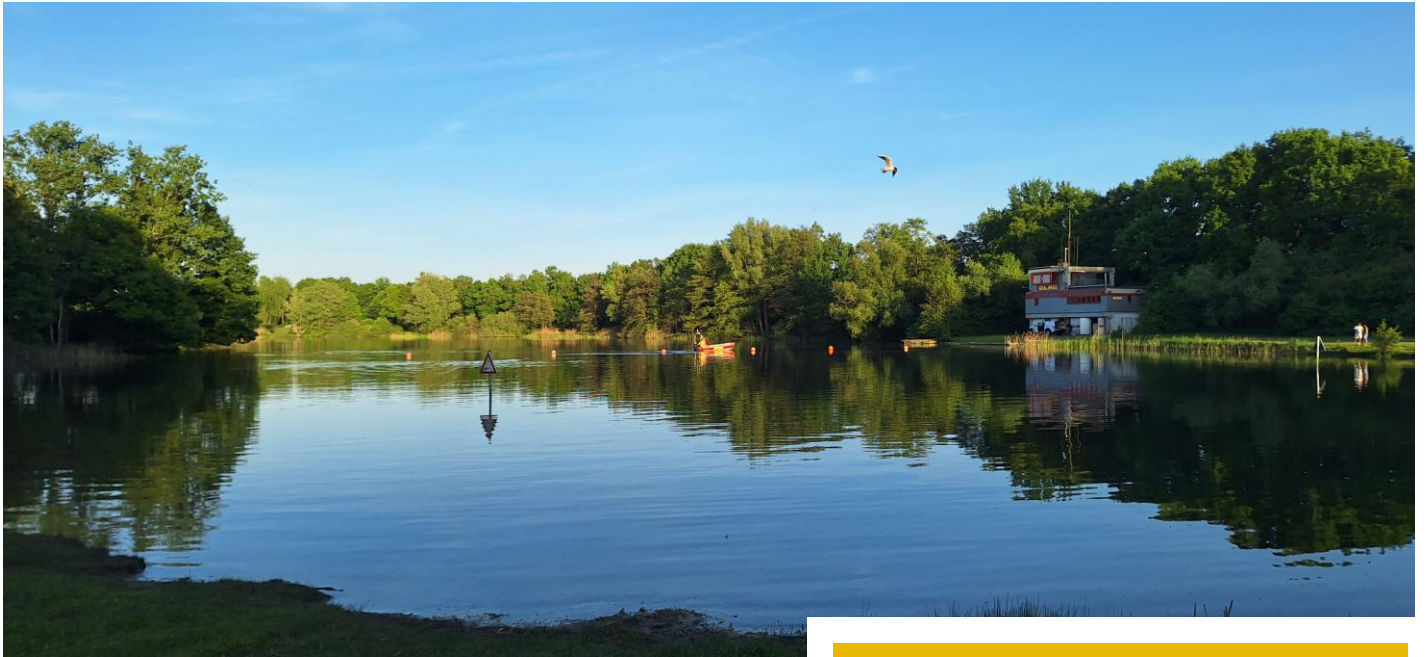


Achterdiekpark (Seerosenpark):



Nur wenige Schritte entfernt befindet sich ein **großzügiger Park** mit kleinen **Seen** und einem **großen Spielplatz**





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>)

Der **Flughafen** ist über mehrere Routen zu jeder Tageszeit in der Regel **in 20 Minuten** erreichbar. (<https://www.bremen-airport.com>)



Kontakt, Besichtigungen, Informationen

Kontakt:

Achim Pistorius

Wohnen-am-Seerosenpark@proton.me

Mobil: +49 (0) 157 523 407 4



Besichtigung:

vor Ort oder Online Live-Begehung nach Terminabsprache

Anmerkung:

Provisionsfrei!

Von Makleranfragen wird abgesehen.

