



Wohnen am Seerosenpark

Freier Blick ins Grüne

Neuwertiges Reiheneckhaus in Oberneuland · Bremen
180 m² Wohnfläche · Baujahr 2017 · Energieeffizienzklasse A

Das Besondere auf einen Blick



H

ighlights

- ✓ weitläufiger Blick ins Grüne
- ✓ drei Terrassen mit unterschiedlichen Sonnenlagen
- ✓ großzügige Dachterrasse
- ✓ 180 m² Wohnfläche
- ✓ hochwertige Ausstattung
- ✓ Energieklasse A
- ✓ Baujahr 2017
- ✓ ruhige Lage in zweiter Reihe

Beschreibung & Lage

Neuwertiges Reiheneckhaus mit freiem Blick ins Grüne.

Dieses 2017 errichtete Reiheneckhaus verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine besonders ruhige Lage in zweiter Reihe von Bremen-Oberneuland. Seine besondere Qualität liegt im freien Blick ins Grüne, der von Garten, Wohnbereich und Dachterrasse aus das Wohngefühl prägt.

Die rund 18 m² große Dachterrasse, zwei weitere Terrassen mit unterschiedlichen Sonnenlagen und der gepflegte Garten schaffen drei individuell nutzbare Außenbereiche. Gartenhaus und Carport ergänzen das Angebot.

Ausstattung mit Qualität

Eichenparkett in den Wohn- und Schlafbereichen, die hochwertige Einbauküche sowie moderne Haustechnik unterstreichen den neuwertigen und gepflegten Charakter der Immobilie. Energieeffizienzklasse A, Lüftungstechnik, Glasfaseranschluss, LAN auf jeder Etage, PV-Vorbereitung, 3-fach-Verglasung und Sicherheitsausstattung entsprechen zeitgemäßen Ansprüchen an Komfort und Energieeffizienz.

Lage mit Lebensqualität

Die ruhige Wohnlage in zweiter Reihe verbindet Privatsphäre mit einem außergewöhnlich naturnahen Umfeld. Seerosenpark, Achterdieksee und Rhododendron-Park sind schnell erreichbar und erweitern die Wohnqualität um vielseitige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und die Anbindung an Bremen-Mitte sowie den Flughafen sind ebenfalls gut erreichbar.

Auf rund 180 m² Wohnfläche bietet das Haus fünf flexibel nutzbare Zimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC und mehrere Abstellräume. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Nobilia-Küche und Miele-Geräten bildet das Herzstück des Hauses. Drei Schlafzimmer im Obergeschoss sowie ein Atelier beziehungsweise weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss ermöglichen eine vielseitige Nutzung – für Familie, Homeoffice oder Gäste.



Weitere Highlights

- ✓ 300 m² Grundstück.
- ✓ Endenergieverbrauch 39,3 kWh/m²a.
- ✓ 3-fach-Verglasung und RC-2N-Sicherheitsstandard
- ✓ Hochwertige Küche mit Miele-Geräten.
- ✓ sehr gepflegter Zustand

Impressionen

01



02



Sommer

Haus & Blickachsen

01 Nordostblick auf Allee & Seerosenpark

02 Südwestblick auf Allee & Haus

03 Südostblick von Dachterrasse

04 Südostblick von Seitenterrasse

03



04



05



06



Sommer

Terrassen & Garten

05 Überblick über Terrassen & Garten

06 Dachterrasse

07 Hausansicht von Südosten

08 Ostterrasse

09 Gartenblick von Dachterrasse

07



08



09



10



11



Winter

Weite & Licht

10 Südostblick von Dachterrasse

11 Hausblick von der Allee

12 Südostblick von Südterrasse

13 Südostblick mit Seitenterrasse

12



13



Rundgang

14



Eingang

14 Hauseingang

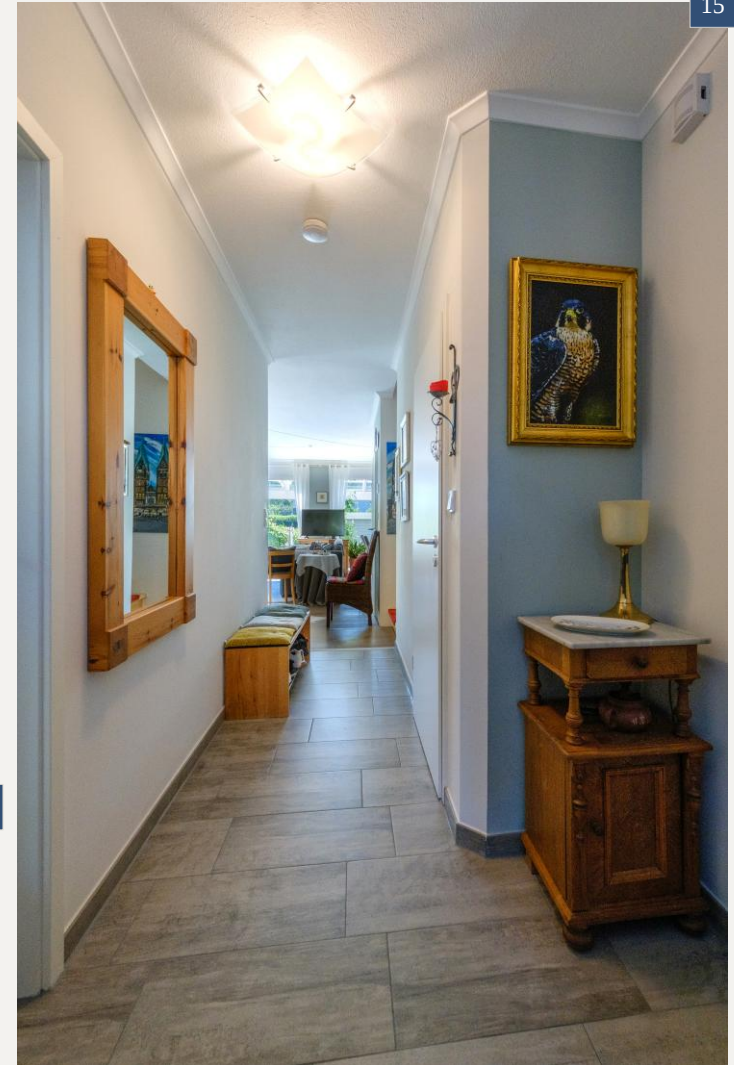
15 Eingangsbereich Innen

16 Gäste WC



16

15



17



Küche: Diese hochwertig ausgestattete Küche verbindet zeitlose Eleganz mit funktionalem Komfort. Der warme Landhauscharakter, lackierte Fronten in hellem Elfenbeinton, großzügige Stauraumlösungen und exklusive Markengeräte von Miele schaffen einen Raum, der gleichermaßen repräsentativ wie alltagstauglich ist.

Die offene Theke zum Wohnbereich und der Blick in die Natur machen die Küche zu einem stilvollen Mittelpunkt des Hauses.

18



19



20



Wohnen

EG:

- 20 Wohnbereich mit *Gartenblick*
- 21 Wohnbereich mit *Küchenblick*
- 22 Wohnbereich „Dining“



21



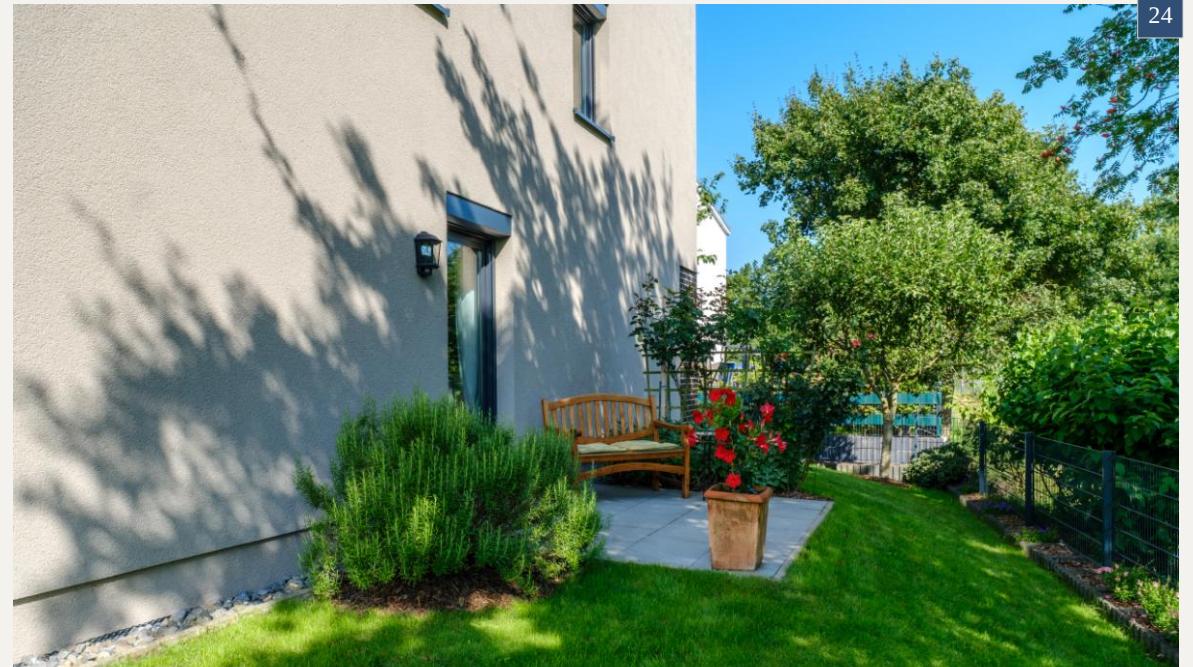
22



23



24



25



Garten:

Der gepflegte Garten überzeugt als harmonischer Rückzugsort mit hochwertiger Einfriedung, Gartenhaus, mehreren Terrassen und freiem Blick ins Grüne. Die überdachte Südterrasse bietet auch an kühleren Tagen angenehmen Schutz und erweitert den Wohnbereich ins Freie, während die seitliche Terrasse im Sommer einen angenehm schattigen Platz mit naturnahem Ausblick schafft. So entsteht ein Außenbereich, der Privatsphäre, Komfort und Erholung auf besonders stimmige Weise verbindet.



Bad & Korridor OG

26 Bad Panorama

27 Korridor zum Bad & Atelier

28 Bad vom Eingang



29



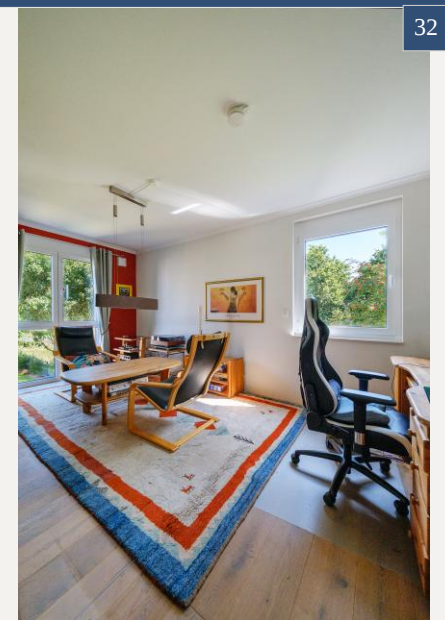
30



31



32



Zimmer im OG

Blick ins Grüne

Alle Zimmer im Obergeschoss verfügen über große Fensterflächen und einen grünen Ausblick über die Allee. Je nach Lage des Zimmers reicht der Blick in Richtung Seerosenpark oder Achterdieksee.

- 29 Zimmer 1
- 30 Zimmer 1 - Panorama
- 31 Zimmer 2
- 32 Zimmer 3

33



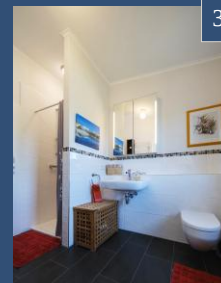
34



35



36



Atelier

Rundumblick ins Grüne

- 33 Terrasse - Blick von Dachterrasse ins Atelier
- 34 Atelier - Nordwestblick Richtung ‚Master‘ Badezimmer
- 35 Atelier - Offener Südwestblick Richtung Dachterrasse
- 36 Badezimmer - Bad im Atelier

Ausstattung

Wohnen & Komfort

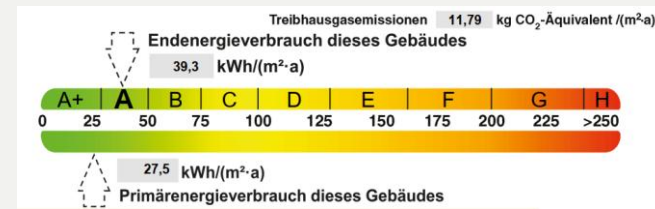
- ✓ Eichenparkett in Wohn- und Schlafbereichen
- ✓ Vier Abstellräume mit zusammen ca. 10 m²
- ✓ Drei Terrassen mit unterschiedlichen Sonnenlagen
- ✓ Integrierte Insektengitter im Obergeschoss
- ✓ Vorbereitung für Insektenschutztüren zu den Terrassen
- ✓ Glasfaseranschluss und LAN auf jeder Etage

Sicherheit & Technik

- ✓ 3-fach-Verglasung mit P4-Sicherheitsverglasung
- ✓ Einbruchsicherung nach RC-2N-Standard
- ✓ Rollläden mit Aluminiumpanzer
- ✓ Dezentrales Lunos-Lüftungssystem
- ✓ Leerrohr-Vorbereitung für Photovoltaik
- ✓ Nachvollziehbare Bau- und Wartungsdokumentation

Energie

- ✓ Energieeffizienzklasse A
- ✓ Endenergieverbrauch: 39,3 kWh/(m²·a)
- ✓ Nahwärmeversorgung über Blockheizkraftwerk
- ✓ Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung



Umfassende Baudokumentation

- ✓ detaillierte Baubeschreibung und fotografisch dokumentierter Bauverlauf
- ✓ umfassende Unterlagen zur Planung, Bauausführung und Qualitätssicherung
- ✓ dokumentierte Verläufe von Elektro-, Heizungs- und Wasserleitungen
- ✓ Unterlagen zur Haustechnik, Wartung und Ausführung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Gültig bis: 27.06.2036

Registriernummer: HB-2026-006482499

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Einfamilienhaus	
Adresse	28355 Bremen, Johann-Neudörffer-Straße 75	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	2017	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	201 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Nah-/Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Nah-/Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ⁶	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁷	☐ Passive Kühlung ☐ Gekühlte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

B.Eng. Otto Neef

Sommerfelder Straße 3
04299 Leipzig

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



Kaufpreis & Eckdaten

Kaufpreis

749.000,00 €

Kaufpreis pro m²

4157 €



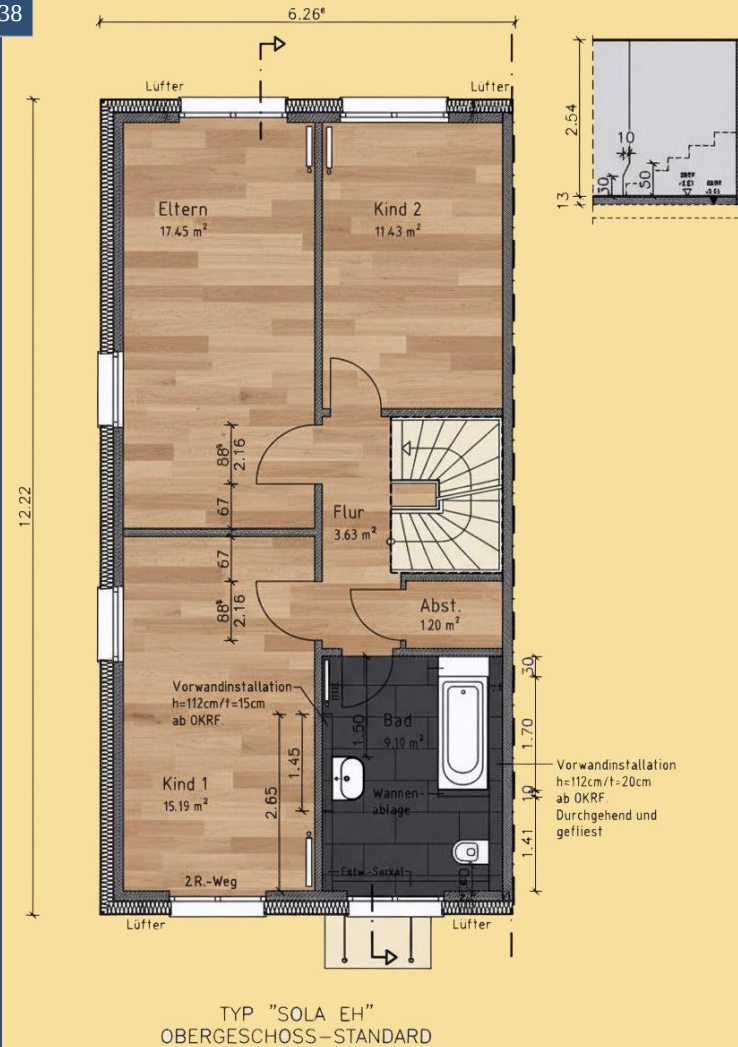
Status	Verfügbar
Objektnummer	Wohnen-am-Seerosenpark@proton.me
Betreuer	Achim Pistorius
Objektart	Reiheneckhaus
Wohnfläche / Wohn- & Nutzfläche	180,2 m ² / 199,7m ²
Grundstückfläche	300 m ²
Heizungsart	Nahwärme durch Blockheizkraftwerk
Belüftung:	Dezentrale Belüftung mit Wärmerückgewinnung
Zusätzliche 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

Grundrisse

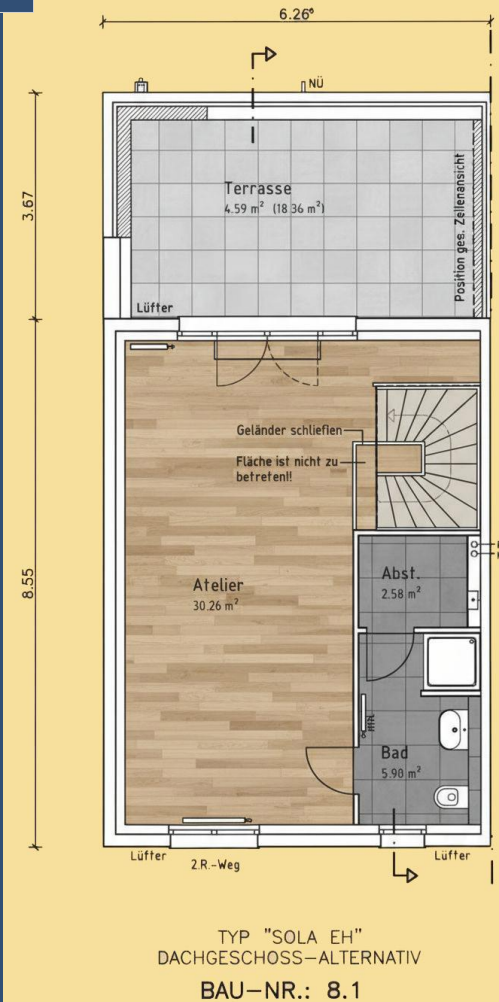
37



38



39



37 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

38 OG

- Extra Abstellraum
- 3 Zimmer mit freiem Blick ins Grüne

39 Atelier

- Dachterrasse
- Rundumblick ins Grüne
- Extra Bad
- Extra Abstellraum
- Vorbereitung Markisensteuerung

Lagebild

Mikrolage:

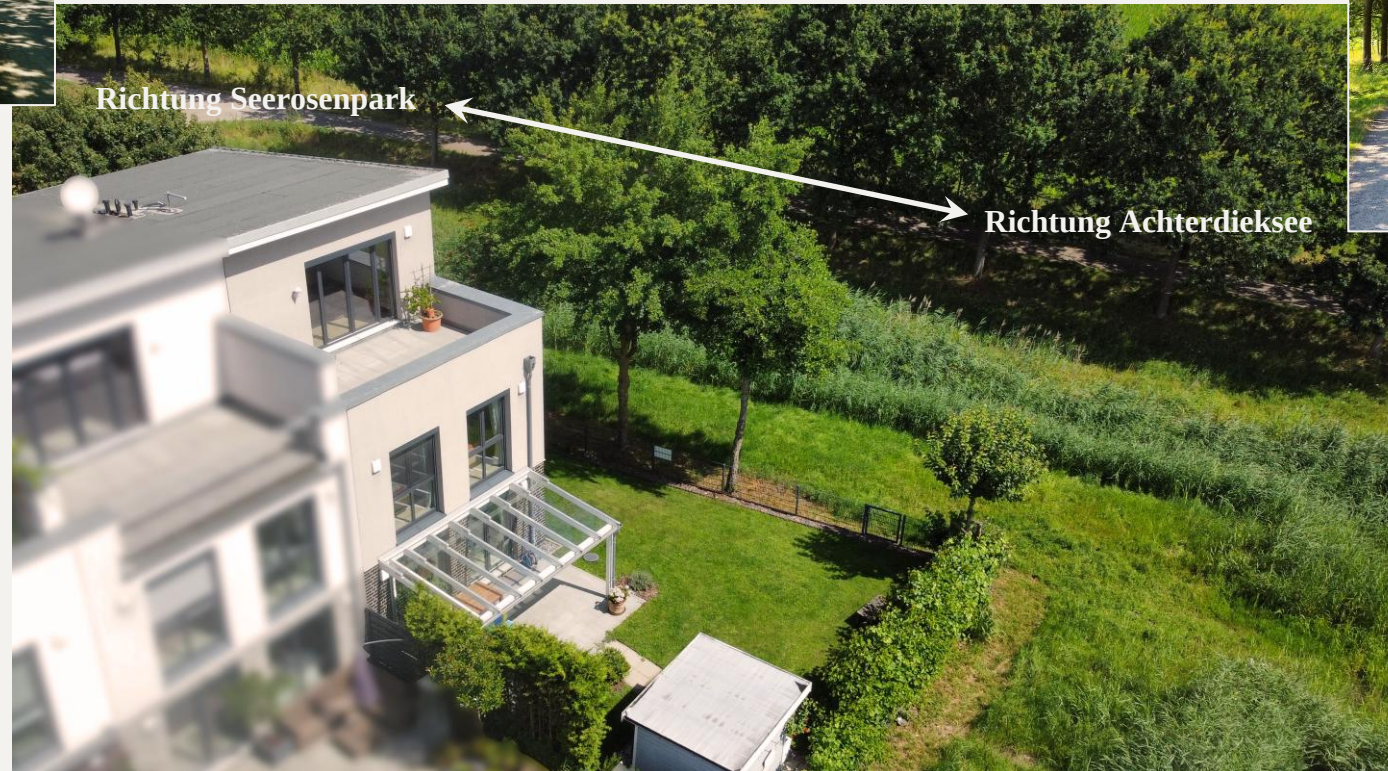
Wohnen zwischen Seerosenpark und Achterdieksee



Allee Richtung Seerosenpark

Die vorgelagerte Allee verbindet das Haus mit dem grünen Umfeld.

Aus den Wohn- und Schlafräumen eröffnet sich je nach Ausrichtung ein weiter Blick zum Seerosenpark oder in Richtung Achterdieksee.



Allee Richtung Achterdieksee

40



Seerosenpark / Achterdiekpark – [40]

Der Seerosenpark liegt direkt im nahen Umfeld und ergänzt die Wohnlage um einen naturnahen Rückzugsort mit Teichen, Wegen und altem Baumbestand.

Achterdieksee – [41]

Der beliebte Achterdieksee ist über die Allee gut erreichbar und bietet Spazierwege, Erholung am Wasser sowie im Sommer Bademöglichkeiten.

Rhododendron-Park und Botanika – [42]

Der Rhododendron-Park zählt zu den besonderen Grünanlagen Bremens und bietet mit weiträumigen Parkflächen, saisonaler Blütenpracht und der Botanika ein attraktives Ausflugsziel.

Golf-Club Oberneuland

Der Golf-Club Oberneuland erweitert das Freizeitangebot der Lage um eine hochwertige sportliche Option in unmittelbarer Umgebung.

- ca. 2 Minuten zu Fuß · 140 m
- ca. 10 Minuten zu Fuß · 700 m
- ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad · 1,5 km
- ca. 7 Minuten mit dem Auto · 2,2 km

41



42



KONTAKT

Kontakt:

Achim Pistorius

Wohnen-am-Seerosenpark@proton.me

Mobil: +49 (0) 157 552 340 74

Besichtigung:

vor Ort oder Online Live-Begehung nach Terminabsprache

Anmerkung:

Provisionsfrei!

Von Makleranfragen wird abgesehen.

