

## Jetzt Traumwohnung in Oberneuland sichern! Fertig eingerichtet mit höchsten Komfort "Wohnen am Puls der Zeit – Neubau mit viel Komfort im Wohnpark Oberneuland"



### Wohnung

Louis-Leitz-Straße 1a  
D-28355 Bremen

**448.800**    **94**    **3**  
Kaufpreis EUR    Wohnfläche m<sup>2</sup>    Zimmer

### Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	448.800
Provision	Keine Provision
Kaufpreis Tiefgarage EUR	27.500

### Anbieter / Ansprechpartner



**Herr Jörg Christian Hönig**  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Telefon: 0421-66 00 310  
Fax: 0421-66 00 320  
Kommunikation:



**VB Immobilien GmbH**  
Ein Unternehmen der Volksbank Bremen-Nord eG

**VB Immobilien GmbH**  
**Ein Unternehmen der Volksbank  
Bremen-Nord eG**  
Gerhard-Rohlf's-Straße 27  
D-28757 Bremen  
Telefon: 0421 6600-310  
Fax: 0421 6600-320

## Größe und Zustand

Wohnfläche m <sup>2</sup>	94
Anzahl Zimmer	3
Etagenlage	3. OG
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2024
Frei ab	Voraussichtlich 2025
Qualität	Gehoben

## Kurzexposé

Jetzt Traumwohnung in Oberneuland sichern! Fertig eingerichtet mit höchsten Komfort

Neubauwohnungen mit höchstem Komfort in bester zentraler Lage von Oberneuland. Dein neues Zuhause wartet!

„Endspurt im Wohnpark Oberneuland“ Bereits über 60% der Neubauwohnungen notariell verkauft!"

Überzeugen Sie sich direkt vor Ort über den Fortschritt und aktuellen Entwicklungsstand des Bauvorhabens. Besichtigen Sie mit uns gemeinsam die fertig ausgestattete Musterwohnung im dritten Bauteil! Hierbei können Sie sich u. a. von der räumlichen Wahrnehmung und der im Kaufpreis bereits enthaltenen hochwertigen Ausstattung direkt vor Ort überzeugen.

Warten Sie aber nicht zu lange, denn es sind bereits über 60 % der Wohnungen notariell verkauft!

Beispiele für noch verfügbare Wohnungen wären:

- 2 Zimmer, 1. OG, 77,36 m<sup>2</sup> für 367.500,- € (Wohnung Nr. 3 im Bauteil I)
- 3 Zimmer, 1. OG, 97,76 m<sup>2</sup> für 464.300,- € (Wohnung Nr. 6 im Bauteil I)
- 2 Zimmer, 1. OG, 61,53 m<sup>2</sup> für 292.300,- € (Wohnung Nr. 7 im Bauteil I)
- 4 Zimmer, 3. OG, 123,50 m<sup>2</sup> für 574.300,- € (Wohnung Nr.18 im Bauteil I)
- 2 Zimmer, EG, 80,18 m<sup>2</sup> für 380.000,- € (Wohnung Nr. 52 im Bauteil III)

Darüber hinaus stehen noch weitere Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze zum Verkauf frei, die hier nicht mit aufgeführt sind. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé, eine Kaufpreisübersicht (Preis- und Reservierungsliste) sowie eine Bau- und Leistungsbeschreibung zu. Jede Wohnung wird voll und hochwertig, ohne zusätzliche Kosten gemäß der Baubeschreibung, ausgestattet.

Bis auf eine eigene Einbauküche getreu nach dem Motto: „Möbel rein und glücklich sein“.

Sämtliche Kaufpreise sind für Sie als Erwerber provisionsfrei!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und Sie persönlich vor Ort begrüßen zu dürfen!

## Flächen und Raumaufteilung

Nutzflächen	Keller
Balkon/Terrassen	Balkon

## Lage und Infrastruktur

Bremen-Oberneuland oder auch "die grüne Lunge Bremens" genannt, erfreut sich insbesondere auf Grund seiner schönen ländlichen Umgebung und der Nähe zur Bremer Innenstadt, sehr großer Beliebtheit. Das wussten schon die Bremerinnen und Bremer, die bereits seit Mitte des 18. Jahrhunderts diesen Stadtteil als Ausflugsziel nutzten. Aus diesem Grund ziehen sich die allerschönsten Prachtbauten, Villen, Herrenhäuser, vorzeigende Bauernhöfe und repräsentative Einfamilienhäuser, wie ein roter Faden durch diesen Ort.

Die herrlichsten Parkanlagen wie der Achterdiekpark, der Lür-Kropp-Hof-Park oder der Park Gut Hodenberg, locken Spaziergänger und Radfahrer dazu Ihre Wege zu erkunden. Gleichwohl bietet das angrenzende Naturschutzgebiet Wümmeniederungen zu jeder Jahreszeit einen besonderen Naherholungswert.

Zusätzlich befinden sich in Oberneuland Schulen der unterschiedlichsten Bildungsstufen sowie KiTas und Kindergärten. Autofahrer gelangen zu der Anschlussstelle der A 27 in ca. 1-2 Minuten.

Weiterhin sind Ärzte, Apotheken, Einkaufsläden, hervorragende Restaurants der deutschen und internationalen Küche nicht weit weg. Darüber hinaus verfügt Oberneuland über moderne Sportzentren, Reitsportanlagen, Golf-, Tennis- und Fußballplätze. Das verwundert nicht, dass die Nachfrage nach geeigneten und vor allem bezahlbaren Wohnraum rasant gestiegen ist.

## Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	10.03.2022
Gültig bis	09.03.2032
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energiestandard	KfW Effizienzhaus 55
Primärenergiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	25,3
Endenergiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	45,4
Energieträger	Solar
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Baujahr Heizung	2022
CO <sub>2</sub> -Emmission kg/(m <sup>2</sup> ·a)	11,7

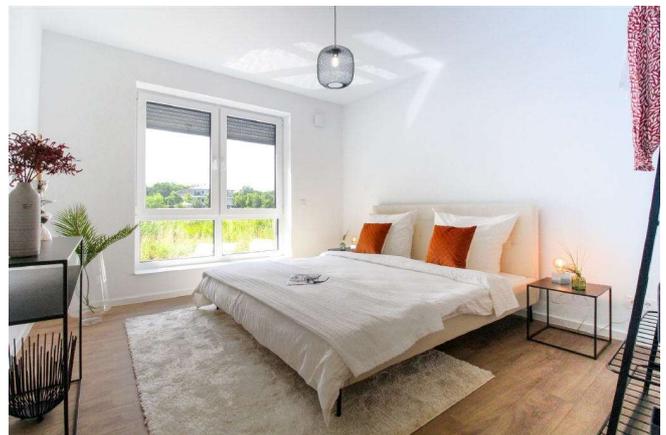
## Bilder



Musterwohnung



Musterwohnung



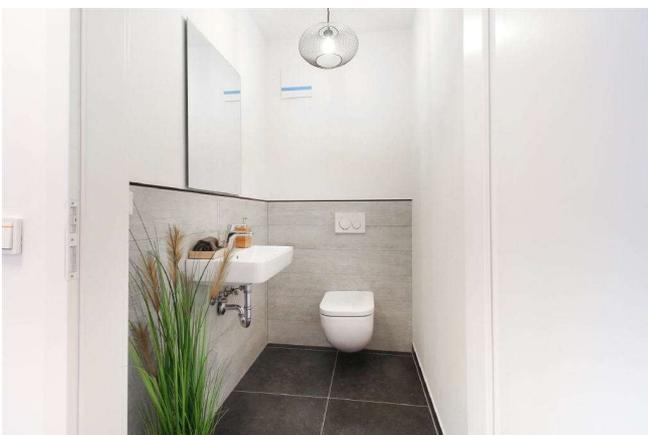
Musterwohnung



Musterwohnung



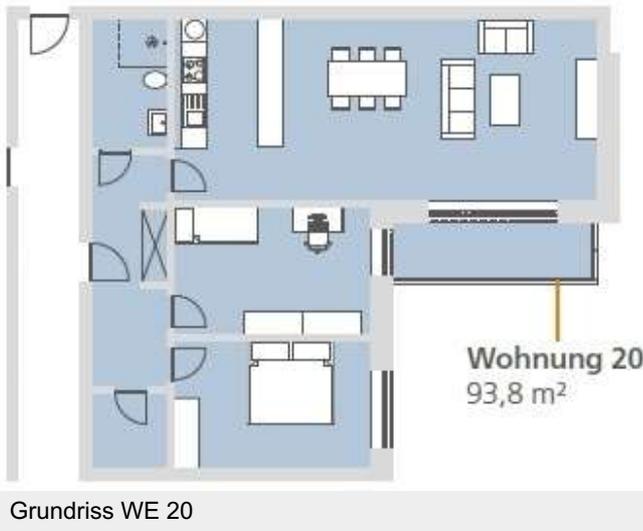
Musterwohnung



Musterwohnung



Musterwohnung

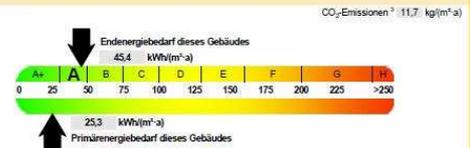


## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013.

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup>      HB-2022-003994665      2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gem. § 8 EnEV<sup>4</sup>

**Primärenergiebedarf**  
 Grenzwert: 28,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Anforderungswert: 46,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)     Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
**Energetische Qualität der Gebäudehülle (U)**  
 Grenzwert: 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K)    Anforderungswert: 0,47 W/(m<sup>2</sup>·K)     Verfahren nach DIN V 18599  
**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**     eingehalten     Regelung nach § 3 Absatz 6 EnEV  
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      45,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil
KWK-sonstige Brennstoffe	56,9 %
Wärme- und Kälteerzeugung	24,8 %
	%

#### Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

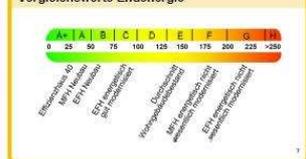
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert:  
 Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Verschärfte Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>·K)  
 für die energetische Qualität der Gebäudehülle (U): W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergie



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Basiswerte der EnEV sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (Au), die im Allgemeinen größer ist als die Vollfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 3 EnEV      <sup>5</sup> nur bei Neubau      <sup>6</sup> freiwillige Angabe  
 nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG      <sup>7</sup> EnEV: Erdmitteltemperatur, MFH: Mehrfamilienhaus

## **Geschäftsbedingungen**

**1** Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. –vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

**2** Alle Angebote und sonstige Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat –unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche –Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.

**3** Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

**4** Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.

**5** Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.

**6** Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.

**7** Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrages (z.B. Kauf, Miete, Pacht), wird die vereinbarte Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrages von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird. Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.