



K E N S I N G T O N®

Finest Properties International

Exklusives Wohnen in Toplage - Villa mit Einliegerwohnung



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBR_935	Stand vom:	10.04.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1972
Ort:	28355 Bremen / Oberneuland	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	534,47 m²	Nutzfläche:	207,90 m²
Vermietbare Fläche:	180,47 m²	Grundstücksfläche:	2.066,00 m²
Anzahl Zimmer:	11,0	Anzahl Schlafzimmer:	6,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl sep. WC:	4,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Modernisiert

Preise:

Kaufpreis:	1.750.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2035-03-19
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1972
Befeuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	ERDGAS_LEICHT
Endenergiebedarf:	150.40 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Immobilien GmbH	Name:	Peter Friedrich Blumenthal
Straße:	Dobbenweg 11	Ort:	28203 Bremen
Faxnummer:	0421 22 33 64 11	E-Mail:	peter.blumenthal@kensington-international.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	4 km	Flughafen in :	18 km
-------------	------	----------------	-------

Objektbeschreibung:

Im beliebten Bremer Stadtteil Oberneuland bieten wir diese stilvolle und großzügige Villa als Ihren neuen Lebensmittelpunkt an.

Das hochwertige Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1972 errichtet und seither ständig instand gehalten und modernisiert. Das Objekt ist u.a. mit einem Hallenschwimmbad ausgestattet.

Die Villa verfügt derzeit über eine Gesamt-Wohnfläche von ca. 535 qm. In der Gesamtwohnfläche ist eine Einliegerwohnung mit ca. 180 qm Wohnfläche beinhaltet, die derzeit nicht als solche genutzt wird. Somit besteht jederzeit die Möglichkeit, das Haus auch mit zwei Familien zu genießen oder z.B. den Kindern ein separates und eigenständiges Wohnerlebnis zu bieten.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 2.066 qm großem Grundstück mit privater Zufahrt. Der Gartenbereich wurde einem Park ähnlich gestaltet, von großwüchsigen Bäumen umgeben und liebevoll bepflanzt.

Einen ersten Eindruck von der Großzügigkeit des Objektes können Sie mit unserem virtuellen Rundgang durch den Wohnbereich des Hauses erhalten. Bitte geben Sie hierzu folgende Adresse in die Befehlszeile ihres Browsers ein:

<https://my.matterport.com/show/?m=XrQLhHVUc6e>

Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise in der Rubrik "Sonstige Angaben".

1. Wohngebäude

1.1. Allgemein

Die Villa verfügt insgesamt über drei Wohnebenen mit Hallenschwimmbad und ist vollständig unterkellert.

... Wohnfläche ca. 535 qm (davon ELW ca. 180 qm)

... Nutzfläche ca. 208 qm

- 2-Schalen-Mauerwerksbau (hinterlüftet), Massivklinkerstein außen, Kalksandstein innen
- Echtholzfenster, isolierverglast
- Gaszentralheizung (Bj. 06/24, Leistung 50 KW, App-gesteuert), Heizkörper
- Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher (Bj. 06/24, Leistung 10,26 KwP, App-gesteuert)
- aufschaltbare Alarmanlage

1.2. Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich der Haupteingang des Gebäudes mit entsprechendem Entrée und angrenzendem Gäste-WC. Von hier gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich.

Der Wohn-/Essbereich verfügt mit seiner Größe von ca. 94 qm über

- Zugang zur angrenzenden Terrasse
- direkter Zugang zum angrenzenden Hallenschwimmbad
- großen Fensterfronten zum Garten
- offener Kamin + Außenkamin Terrasse
- Treppenaufgang in das Dachgeschoss
- Zugang Küche

Die Küche wurde in 11/23 komplett erneuert und ist mit einer hochwertigen Einbauküche inkl. Geräten ausgestattet. Angrenzend befindet sich ein Hauswirtschaftsraum und ein weiterer Eingangsbereich zum Haus sowie der Abgang in den Kellerbereich.

Die ca. 70 qm umfassende und zweiseitig vollverglaste Schwimmhalle bildet ein besonderes Highlight des Hauses:

- Schwimmbecken mit Gegenstromanlage, Beleuchtung und Wärmeschutzabdeckung (2024)
- Becken ca. 7 x 4 Meter, Wassertiefe 160 - 170 cm
- beheizt
- Sandfilteranlage
- Be-/Entlüftungsanlage
- sep. WC
- Dusche
- aufschiebbarer Zugang zur vorgelagerten Terrasse und Garten
- sep. Treppenabgang Keller

(Fortsetzung s. Ausstattung)

Lage:

Lagebeschreibung des Bremer Stadtteils Oberneuland:

Oberneuland ist ein im Nordosten Bremens gelegener Stadtteil. Der Stadtteil gehört zum Bremer Stadtbezirk Bremen-Mitte und liegt etwa 10 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Mit einer Fläche von 18.442 Quadratkilometern und rund 13.579 Einwohnern (Stand Dez. 2019) zählt Oberneuland zu den grünsten und exklusivsten Wohngegenden der Stadt Bremen.

Historisch wurde Oberneuland erstmals 1181 als "Overnigelant" urkundlich erwähnt. Ursprünglich ein landwirtschaftlich geprägtes Gebiet, entwickelte es sich ab dem 18. Jahrhundert zu einem beliebten Wohnort für wohlhabende Bremer Bürger, die hier prachtvolle Sommersitze und Herrenhäuser errichteten.

Ein markantes Wahrzeichen des Stadtteils ist die Oberneulander Mühle, eine Holländermühle aus dem Jahr 1848, die heute als Außenstelle des Focke-Museums die Dauerausstellung "Vom Korn zum Brot" beherbergt.

Oberneuland gilt als einer der exklusivsten und lebenswertesten Stadtteile Bremens. Die Wohnqualität ist hier besonders hoch. Dies liegt an mehreren Faktoren:

a) Grüne und ruhige Umgebung

Oberneuland ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Parks und alten Baumbeständen. Insbesondere die Wümmewiesen, der Heinekens Park und der Achterdieksee machen den Stadtteil zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Familien.

Die Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern, Villen und Landhäusern rundet das Bild ab und verleihen dem Stadtteil ein ruhiges, fast dörfliches Flair.

b) Exklusives Wohnen

Der Stadtteil ist bekannt für seine gehobenen Wohngegenden. Viele historische Gutshäuser und moderne Villen machen Oberneuland zu einer der exklusivsten Wohnlagen Bremens. Der Immobilienmarkt ist hier entsprechend hochpreisig - Häuser mit großen Gärten und luxuriöse Neu- und Umbauten sind keine Seltenheit.

c) Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Der Stadtteil verfügt über verschiedene lokale Geschäfte, Supermärkte und gastronomische Angebote, die insbesondere an der Oberneulander Heerstraße für die Nahversorgung verantwortlich sind. Auch größere Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe, insbesondere in den angrenzenden Stadtteilen.

Trotz der naturnahen Lage ist Oberneuland gut an das Bremer Stadtzentrum angebunden. Der Bahnhof Bremen-Oberneuland bietet schnelle Zugverbindungen. Mit dem PKW erreicht man das Stadtzentrum in ca. 20 Minuten. Weiterhin verkehren mehrere Buslinien, die den Stadtteil mit anderen Teilen Bremens verbinden. Darunter die Linien 33 und 34 und die Straßenbahnlinie 4. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der hier angebotenen Liegenschaft.

d) Hochwertige Bildungsangebote

Oberneuland verfügt über einige renommierte Schulen und Kindergärten. Hervorzuheben ist u.a. die Internationale Schule Bremen, die ein englischsprachiges Bildungsprogramm anbietet und ein privates, ökumenisches Gymnasium.

e) Hohe Lebensqualität und Freizeitangebote

Neben vielen Grünflächen gibt es in Oberneuland zahlreiche Sport- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie z.B. einen renommierten Golfclub sowie mehrere Tennis- und Reitvereine.

Auch kulturell bietet der Stadtteil mit kleinen Galerien, Hofcafés und Veranstaltungen in historischen Herrenhäusern einiges an Abwechslung.

Fazit:

Oberneuland ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität, viel Grün und einer exklusiven Wohnlage.

Die Bewohner genießen eine ländlich geprägte Umgebung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und gleichzeitig eine gute Anbindung an das urbane Leben.

Wer Wert auf Ruhe, Natur und gehobenes Wohnen legt, findet hier ideale Bedingungen.

Ausstattung:

1.3. Dachgeschosse

Das Dachgeschoss des Hauses beinhaltet zwei, übereinander liegende Ebenen (Geschosse) und ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Aufgrund der eingebauten Gauben sowie der starken Dachneigung haben Dachschrägen

nur geringen Einfluss auf die nutzbare Wohnfläche der Ebene I.

1.3.1. DG - Ebene I

Über die breite Treppenanlage im Wohnzimmer des Erdgeschosses gelangen Sie in den Schlafbereich des Hauses und in die angrenzenden Räumlichkeiten, die ohne baulichen Aufwand als Einliegerwohnung genutzt werden können. Im Schlafbereich befindet sich das große Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, und angrenzender Loggia. Der Raum verfügt über eine Klimaanlage.

En suite befindet sich das Master-Bad. Dieses ist mit hochwertiger Sanitärkeramik ausgestattet und beinhaltet zwei sep. Waschtische, Badewanne und vollverglaste Dusche. Ein WC mit Waschtisch befindet sich in getrennter Räumlichkeit.

Weiterhin gelangen Sie über eine eigene Treppe in den über dem Schlafzimmer gelegenen Mehrzweckraum in der DG-Ebene II.

Angrenzend zum Schlafbereich befindet sich ein weiterer Wohnbereich. Dieser verfügt über drei Zimmer, Küche, zwei Bäder sowie weiteren drei Zimmern auf der DG-Ebene II, die über einen eigenen Treppenaufgang mit den Räumlichkeiten auf der DG-Ebene I verbunden sind. Dieser Wohnbereich umfasst ca. 180 qm und verfügt über einen separaten Außenzugang.

Ein großer, heller Raum (ggf. "Wohnen") ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Sowohl dieser Raum als auch ein weiterer Raum (ggf. "Schlafen") verfügen über eine Loggia mit Markise. Ein dritter Raum dieses Bereiches kann auch als Diele genutzt werden.

Die Küche beinhaltet eine Einbauküche mit Elektrogeräten.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschtisch, WC und Bidet ausgestattet. Das angrenzende Duschbad nochmals mit Waschtisch, WC und Dusche.

1.3.2. DG - Ebene II

Die Ebene II des Dachgeschosses ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut, zweigeteilt und über separate Aufgänge zu erreichen. Die Raumhöhen betragen bis zu fünf Meter. Die Zimmer sind i.d.R. holzvertäfelt.

Der Raum oberhalb des Masterbedrooms erhält sehr viel Tageslicht durch ein verbautes Panorama-Dachliegefenster.

Weitere drei Zimmer sowie ein Abstellraum sind ausschließlich über den Treppenaufgang innerhalb des Wohnbereiches auf DG-Ebene I zu erreichen und diesem zugeordnet. Auch hier wurde u.a. ein großzügiges Dachliegefenster verbaut.

1.4. Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist weitgehend ausgebaut und verfügt über eine lichte Raumhöhe von ca. 230 cm. Der Kellerbereich ist sowohl über den Zugang Schwimmbad als auch den zweiten Hauseingang im Erdgeschoss erreichbar. Im Keller befinden sich

- Musik-/Kinoraum mit akustischer Dämmung, Tageslicht und Heizung
- Gesellschaftsraum (Billiard, Tischfußball, Bar) im Mittelteil des Kellers
- Sauna
- WC
- Wasch-/Trockenraum mit angrenzenden Vorrats-/Weinkeller
- Werkstatt
- Heizungsraum

- Technikraum Schwimmbad

2. Nebengebäude

Im Nebengebäude mit separater Eingangstür befinden sich

- Zwei Garagen mit elektrisch betriebenen Toren und Stellplatz für bis zu drei KFZ
- Geräte-/Technikraum
- Brunnenanschluss für Brauch- und Gartenwasser
- WC
- PV-Anlage (Dach) mit Energiespeicher
- Überdachung im angrenzenden Außenbereich (Gartengeräte, Brennholz, etc.)

3. Außenanlagen

Das Grundstück umfasst ca. 2.066 qm und ist vollständig umzäunt/arrondiert. Teilbereiche der Umzäunung wurden im Jahr 2024 erneuert.

Im Wesentlichen gliedert sich das Grundstück in die Teilbereiche

- Zufahrt (Privatweg ca. 100 m) mit Vorfahrt Wohngebäude und Einfahrt Nebengebäude (Garagen). Vollständig gepflastert (Verbundpflaster/Platten). Die Vorfahrt bietet ausreichend Platz, auch größere Fahrzeuge zu parken und zu wenden.
- Gartenbereich mit parkähnlicher Bepflanzung und Pavillon
- Terrassenbereich mit Markisen und Außenkamin

Sonstiges:

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gern zur Verfügung:

- eine Aufstellung der einzelnen Wohn- und Nutzflächen (Quadratmeter)
- zusätzliches Bildmaterial des Gartens aus den Sommermonaten der letzten Jahre

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen

Herr Blumenthal, Mobilfunknummer 0160 97 51 50 64 oder Herr Bunnenberg, Mobilfunknummer 0170 68 06 882 gerne zur Verfügung.

Um eine zeitliche Verzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen. Im Rahmen einer Erstbesichtigung des Objektes ist ggf. ein Bonitätsnachweis durch den Interessenten zu erbringen.

Im Verkaufsfall erheben wir von der Käuferseite eine Vermittlungsprovision (Courtage) in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Luftbild



Nordansicht (Sommer)



Grundstückszufahrt (Sommer)



Ansicht Süd



Luftbild (Sommer)



Nordansicht



Grundstückszufahrt



Vorfahrt



Wohnen (EG)



Wohnen (EG)



Essen/Wohnen (EG)



Essen (EG)



Schwimmhalle (EG)



SchwimmhalleTerrasse



Küche (EG)



Küche (EG)



Master-SZ (DG-Ebene I)



Master-Bad (DG-Ebene I)



Master-Bad (DG-Ebene I)



Wohnen (DG-Ebene I)



Schlafen (DG-Ebene I)



Zimmer (DG-Ebene I)



Bad 1 (DG-Ebene I)



Bad 2 (DG-Ebene I)



Küche (DG-Ebene I)



Diele (DG-Ebene I)



Zimmer 1 (DG-Ebene II)



Zimmer 2 (DG-Ebene II)



Zimmer 3 (DG-Ebene II)



Raum (KG)



Mittelraum (KG)



Terrasse (Sommer)



Terrasse (Frühjahr)



Terrasse



Terrasse



Blickrichtung Garten (Sommer)



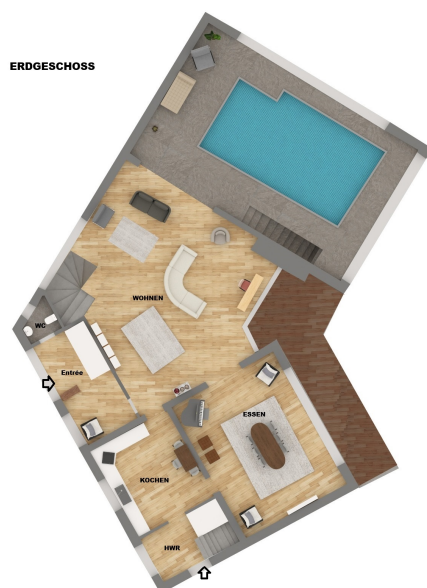
Blickrichtung Garten (Herbst)



Garten (Spätsommer)



GR-EG



GR-DG Ebene I



GR-DG Ebene II



GR-KG

