



- > EH 40 EE Effizienzhausstandard
- > Energiebedarf Stufe A+
- > KfW-förderfähig





Neubau von HUGO Doppelhäusern in Bremen-Lesum

Das Baugebiet „Halmstraße“ in der gleichnamigen Straße befindet sich in einer gewachsenen und grünen Lage im beliebten Bremer Ortsteil Lesum.

Auf einem ca. 1.005 qm großen Grundstück entstehen zwei moderne Doppelhäuser. Die Lage ist zentral gelegen mit allen Möglichkeiten, die man für den alltäglichen Bedarf benötigt.

Lesum gehört zu den gefragtesten Wohngebieten und ist vieles zugleich: Ruhig, grün, sportlich, kultiviert - und dabei exzellent angebunden. Die zugeteilte Grundschule Am Mönchshof befindet sich ca. 10 Fußminuten entfernt. Die Oberschule Lesum und das Nebelthau Gymnasium sind in nur 2 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Das nur wenige Minuten entfernte Landschaftsschutzgebiet „Ruschdahlmoor“, der Friedehorstpark sowie der überregional bekannte Knoopspark la-

den zu langen Spaziergängen und Joggingrunden ein. Einen Bäcker, Apotheke sowie einen Edeka-Markt gibt es gleich „um die Ecke“ in der Charlotte-Wolff-Allee. Im Ortszentrum von Lesum, ca. 750m entfernt, findet man viele weitere Einkaufsmöglichkeiten: Fischfeinkostgeschäft, Metzger, Biosupermarkt, Boutiquen, Restaurants und Ärzte. Der Bahnhof Lesum ist in wenigen Minuten mit fußläufig erreichbar, von dort kann man mit der Regionalbahn direkt zum Bremer Hauptbahnhof fahren. Und wer mit dem Auto unterwegs ist, freut sich über wenige Fahrminuten bis zur A 27.

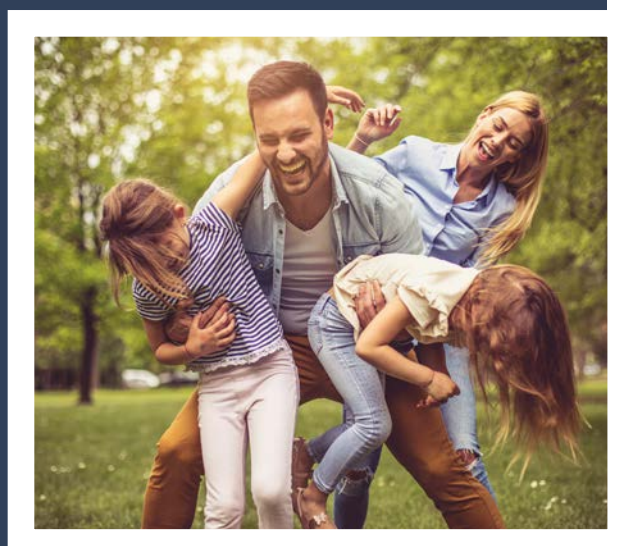
Die Doppelhäuser HUGO verfügen über 142 qm Wohnfläche. Die hochwertigen Fassaden mit einem langlebigen Klinker sowie die betongrauen Fenster geben den Häusern eine moderne und zugleich zeitlose sowie unverwechselbare Note. Der Dachgeschossausbau ist bereits im Preis enthalten.



Hier könnten so zwei Zimmer und z.B. Hauswirtschaftsraum oder Duschbad entstehen. Ihnen fehlt der Keller? Bei unseren Häusern haben Sie im Spitzboden, der über die bereits miteingebaute Bodeneinschubtreppe zu erreichen ist.

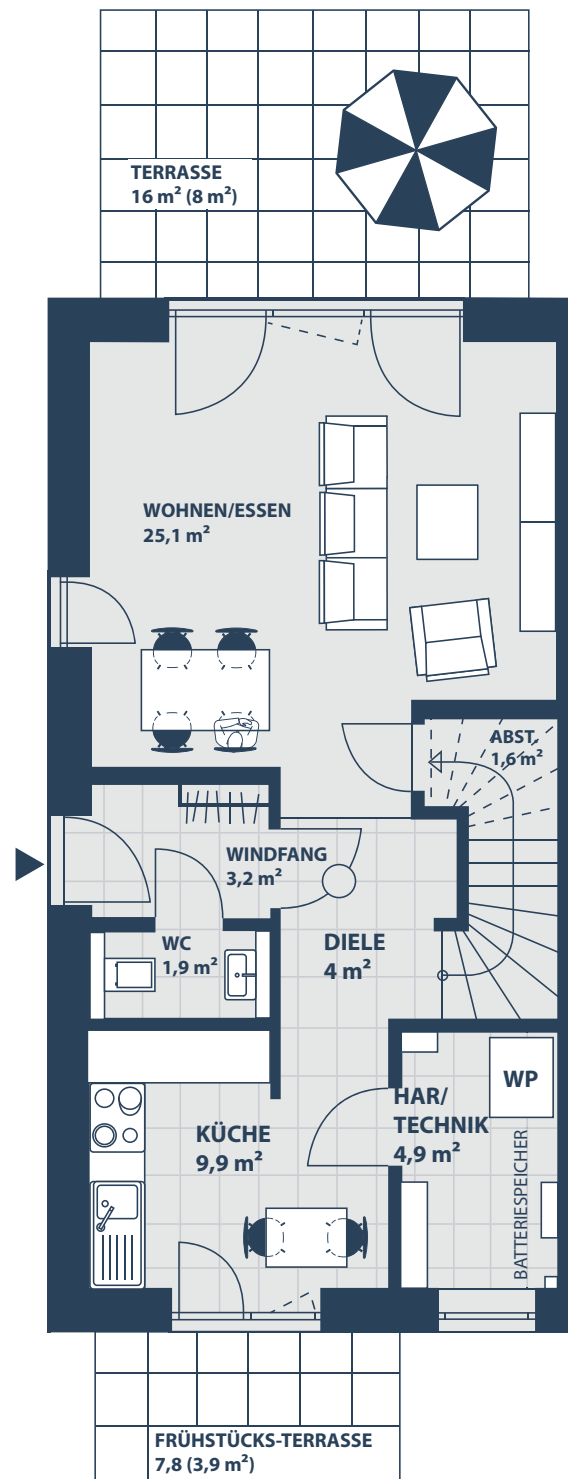
Der intelligente Grundriss ist perfekt auf die Bedürfnisse junger Paare und Familien ausgerichtet. Wenn Sie aber doch noch andere Grundriss-Vorstellungen haben, sprechen Sie uns einfach an, wir versuchen soweit wie möglich Ihren individuellen Bedürfnissen entgegenzukommen.

Parken können Sie übrigens auf dem eigenen Grundstück direkt neben dem Häusern

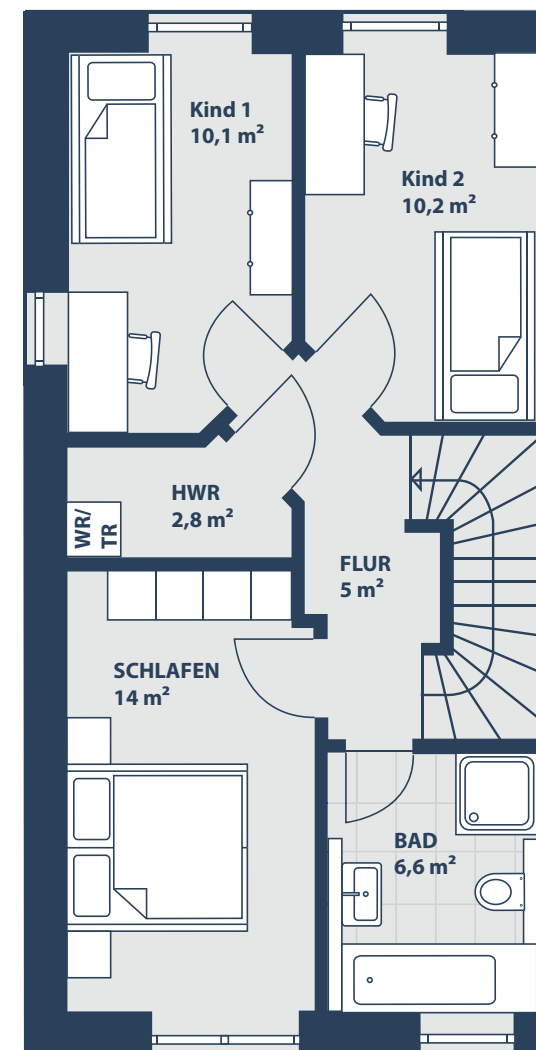




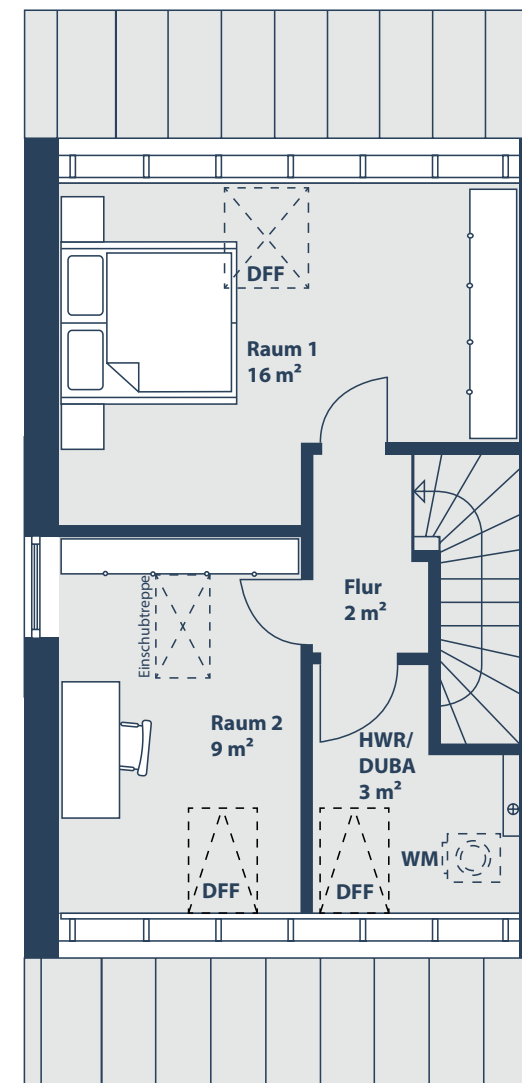
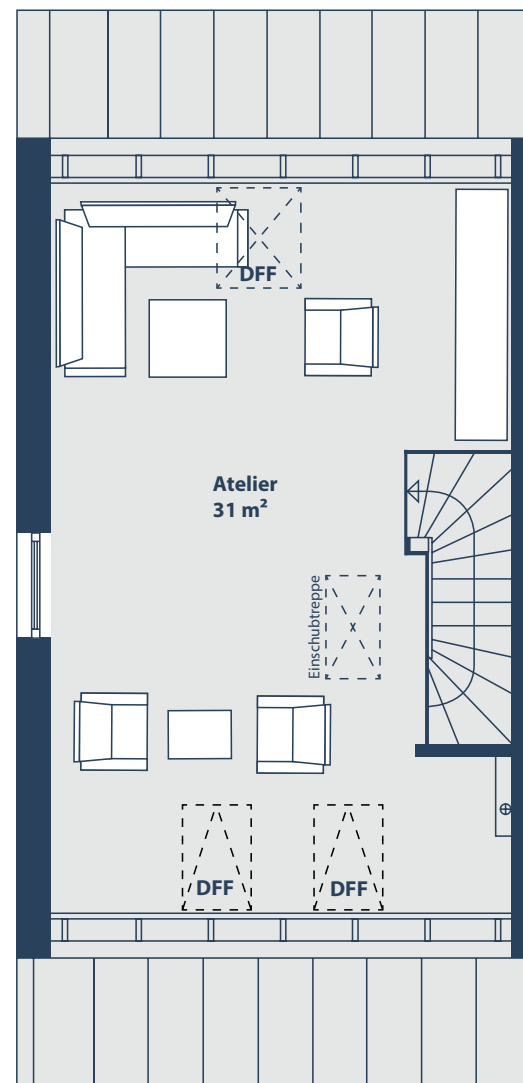
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS
ALTERNATIV

Ausstattungs-Merkmale auf einem Blick

- Dauerhafte, hochwertige Klinkerfassade
- Zweischaliges Außenmauerwerk mit umweltfreundlicher Mineralfüllung
- Bau nach neuestem Energiestandard für geringe Heizkosten (Energiebedarf A+)
- Große, bodentiefe Fenster für viel Licht in den Wohnräumen
- Betontreppe mit Brüstungsmauer im Obergeschoss
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpentechnik (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- 4,68 Kwp Photovoltaikanlage, 12 Hochleistungsmodule á 405 Wp
- Batteriestromspeicher mit ca. 7,68 kWh
- Gemauerte Terrassentrennwand für mehr Privatsphäre
- Gärten in Südausrichtung
- Angelegte Terrassen und Hauszuwegung
- Zusätzliche Abstellfläche im Spitzboden erreichbar über Bodeneinschubtreppe
- Stellplatz, Carport oder Garage direkt am Haus
- Rollläden an Fenstern der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss
- Fenster mit Dreifachverglasung im ganzen Haus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: nicht registriert

Energiebedarf Treibhausgasemissionen 9,98 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 17,9 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 9,4 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **17,9 kWh/(m²a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Art	Wert	Anforderungswert
Geothermie oder Umweltwärme	100 %	200 %
Strom aus erneuerbaren Energien	51 %	342 %
Sonne	151 %	542 %

Vergleichswerte Endenergie *

Kategorie	Wert
Neubau	17,9
Bestand	17,9
...	...

Maßnahmen zur Einsparung

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder eine Kombination gemäß Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um ... % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung ... %.

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte basieren auf den in der öffentlichen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudefläche (m²), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
* Für die Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 50 Absatz 2 GEG
* Für die Neubaus
* EPK: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Rechtliche Hinweise

Wir legen sehr großen Wert auf eine ästhetische Gestaltung unserer Baugebiete. Dazu gehört neben der anspruchsvollen und differenzierten Gestaltung der Fassaden auch die Außenflächengestaltung. Fassadenelemente werden von Form, Farbe und Material aufeinander abgestimmt. Wege, Straßen, Plätze und Gemeinschaftsflächen werden ganzheitlich und passend zur Umfeldbebauung konzipiert. Bei uns werden hochwertige und langlebige Materialien verbaut. Soweit möglich, versuchen wir mit regionalen Handwerkern und Nachunternehmern zusammenzuarbeiten, mit deren Arbeitsqualität wir besonders zufrieden sind.

Unsere Exposés dienen der allgemeinen Information über das geplante Neubauvorhaben. Einzelheiten bezüglich Ausstattung, Materialien und Installationen etc. ergeben sich aus der Baubeschreibung.

Die dargestellten Möblierungen und Gestaltungen der Illustrationen sind lediglich als Gestaltungsideen zu verstehen und dienen nur als Beispiel, wenn sie nicht in den Baubeschreibungen als zu liefernde Leistungen erwähnt sind. Ein Anspruch auf diese Leistungen, soweit sie nicht in den allein verbindlichen Baubeschreibungen enthalten sind, besteht nicht.

Die Farbgestaltung in den Exposés dient nur der Veranschaulichung und ist nicht verbindlich. Alle in unseren Exposés enthaltenden Angaben, Informationen und Größen geben den derzeitigen Planungsstand wieder und sind Circa-Maße. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen in Planung, Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig und/oder notwendig erweisen, oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie müssen für den Käufer zumutbar sein.



**CS BAUPROJEKT
GmbH & Co. KG**



**Hindenburgstraße 54
28717 Bremen**



**Beratung & Verkauf
Steffen Guttman
0421 - 37 703-026**



guttman@csbauprojekt.de



www.csbauprojekt.de



CS BAUPROJEKT - Hindenburgstr. 54 - 28717 Bremen