



REIHENHÄUSER MIT KELLER ZEILE 2

WILKOMMEN ZU HAUSE!



WILKOMMEN ZU HAUSE!

INHALT

Einleitung	2	Grundrisse Endhaus Süd	16
Beste Lage	4	Varianten	18
Reihenhäuser Zeile 2	6	Gebäudeschnitt	20
Grundrisse Endhaus Nord	12	Delta Bau Referenzen	22
Grundrisse Mittelhäuser	14	Delta Immobilien	24
		Angaben/Hinweise	26



WOHNEN IM HEIDECARRÉ

Im Landwehrviertel entsteht eine der schönsten Osnabrücker Wohnlagen – das Heidecarré. Eingebettet in anspruchsvoll entworfene Grünanlagen und umgeben von einem gewachsenen Stadtteil bietet das neue Wohnquartier der Delta Bau AG alles, was man sich zum Wohlfühlen wünscht. Hier verbinden sich die Vorteile von idyllischer Beschaulichkeit mit einer hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung zum städtischen Umfeld. Mit ihrem architektonisch anspruchsvollen Konzept bieten Ihnen die neuen Reihenhäuser im Heidecarré das ideale Angebot, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.



BESTE LAGE

GRÜN, KOMFORTABEL, STADTNAH.



Lage in Osnabrück

LEGENDE

- | | |
|------------------|-----------------------|
| 1 Heidecarré | 8 Grundschule |
| 2 Leyer Holz | 9 Schulzentrum |
| 3 Gut Leye | 10 Klinikum Osnabrück |
| 4 Heger Holz | 11 KiTa |
| 5 Natruper Holz | Supermarkt |
| 6 Rubbenbruchsee | Bushaltestellen |
| 7 Attersee | |



Lage im Landwehrviertel

Unverb. Darstellung



DAS HEIDECARRÉ AUF EINEN BLICK

Attraktive Naherholungsgebiete

Das Heidecarré befindet sich im Stadtteil Atter, der zahlreiche Grünflächen für die naturnahe Erholung bietet. Erleben Sie nicht nur schönes Wohnen und angenehme Nachbarschaft. Erleben Sie Entschleunigung im stadtnahen Grün: Ob Baden im Attersee, Spazierengehen im Leyer Holz oder Joggen am beliebten Rubbenbruchsee – im Heidecarré ist alles ganz nah.

Natürliche Nachbarschaft

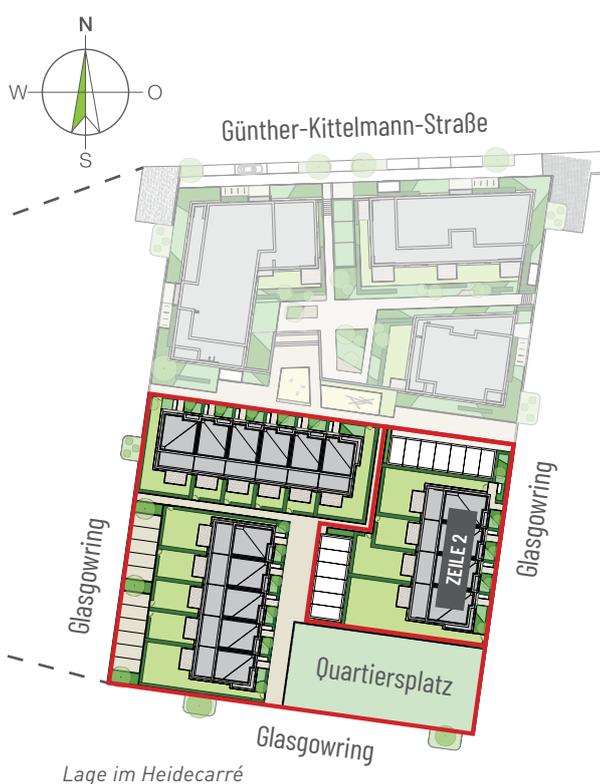
Das Heidecarré liegt in einer verkehrsberuhigten Zone im Landwehrviertel. Durch die parkähnlich angelegten Grünflächen in der Mitte des Landwehrviertels sowie den ansprechend gestalteten Quartiersplatz im Heidecarré, entstehen für die Anwohner direkt vor der Haustür Orte der Erholung und der Begegnung. Die Grünräume mit Retentionsflächen im Norden und Biotop im Westen des Heidecarrés machen die idyllische, ländliche Anmutung perfekt.

Einkaufsmöglichkeiten

Die Innenstadt Osnabrücks ist mit Pkw und Bus gut zu erreichen und bietet Shoppingmöglichkeiten sowie zahlreiche Gastronomie- und Kulturangebote. Diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung. Zusätzlich eröffnet die Handelskette REWE einen neuen, großen Supermarkt mit Bäcker direkt im Landwehrviertel.

Beste Voraussetzungen zum Großwerden

Das Heidecarré ist ideal für Familien: Einerseits ist eine Kindertagesstätte am östlichen Ende der Grünen Mitte des Landwehrviertels geplant. Andererseits befinden sich diverse Schulen, wie die Grundschulen in Eversburg und Lotte, in der Nähe des Quartiers.



LAGE-HIGHLIGHTS

- Beliebte Naherholungsgebiete in der Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld
- Schulen in der Nähe
- Eine Kindertagesstätte ist direkt im Landwehrviertel geplant
- Anbindung an ÖPNV mittels Buslinien sowie sehr gute Erreichbarkeit per Pkw
- Geplanter „Mobilpunkt“ für Car-Sharing und Fahrkartenverkäufe



DIE REIHENHÄUSER DER ZEILE 2 IM ÜBERBLICK

- 4 Reihenhäuser mit Keller
- 2 ½ Etagen mit 4 bis 6 Zimmern
- Wohn- und Nutzfläche von ca. 210 bis 244 m²
- Raumhöhen in den Obergeschossen von ca. 2,60 m
- KfW Effizienzhaus 55-Standard
- Grundstücksgrößen von ca. 145 bis 292 m²
- Gärten mit Terrasse in sonniger Westlage
- Zusätzliche Dachterrasse
- Garage

ANSPRUCHSVOLLE ARCHITEKTUR

RENOMMIERTE PLANER



Unverbindliche Visualisierung der Eingangsseite der Reihenhäuser

STARKE PARTNER FÜR IHR WOHNGEFÜHL

Die Delta Bau hat für das Heidecarré gemeinsam mit den renommierten Architekten ASP, sowie den Landschaftsarchitekten von chora blau ein architektonisch, freiraumplanerisch und städtebaulich hochwertiges Konzept entwickelt, mit dem Sie im Wettbewerb überzeugen konnte.



*Architekten ASP,
Hannover*



*chora blau Landschaftsarchitektur,
Hannover*

GUTE AUSSICHTEN

Ihr Haus und Ihren Garten in Westausrichtung können Sie in vollen Zügen genießen. Zusätzlich finden Sie Entspannung auf Ihrer großzügigen Dachterrasse.

ENERGIEEFFIZIENZ & SICHERHEIT

- Die KfW-Effizienzhäuser 55 unterschreiten die Anforderung der EnEV 2014 (Stand Februar 2016) im Bereich der Primärenergie und der Bauteile
- Geprüfte Luftdichtigkeit durch Blower-Door-Test
- Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung und sicherer Pilzkopfverriegelung
- Im Erdgeschoss abschließbare Fenstergriffe und Verbundsicherheitsglas bei bodentiefen Fenstertüren
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern (außer WC)
- Solide, wertige Haustür aus Holz mit Automatikschloss und Sperrbügel
- Zertifizierte Rauchmelder





AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- Solide Bauweise Stein auf Stein mit attraktiver Fassade aus witterungsfesten Klinkerriemchen
- Großzügig dimensionierte Fenster
- Elegante und solide Metallfenstergriffe und -türdrücker
- Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeug-Fliesen in EG-Flur, WC, Küche und Bad
- Großes Bad mit Fenster und qualitativ hochwertigen Sanitärobjekten führender Markenhersteller
- Handtuch-Heizkörper im Badezimmer
- Netzwerkverkabelung (CAT 7) für Wohn- und Schlafräume mit zentralem Patchfeld
- Garten mit Terrasse in sonniger Westlage
- Zusätzliche große Dachterrasse
- Garage
- Raseneinsaat und Einfriedung der Gärten mit Hecken
- In die Fassade integrierte Briefkastenanlage
- Schnelles Internet dank geplantem Glasfaser-Hausanschluss



WERTIGE BAD- UND WC-AUSSTATTUNG

Bei der Planung der Badezimmer und WC´s wurde großer Wert auf eine harmonische und funktionale Gestaltung gelegt. Eine durchdachte Raumaufteilung und die Innenausstattung mit Duravit-Armaturen, sowie hochwertigen Laufen-Produkten, schaffen ein ansprechendes Ambiente. Attraktive Accessoires aus dem Hause Emco, wie chromfarbene Handtuch- und Papierrollenhalter, runden das Badezimmerdesign ab.

Duravit ist ein führendes deutsches Traditionsunternehmen für Sanitärprodukte. Die Marke besticht durch ein attraktives Design, welches weltweit mit Preisen ausgezeichnet wird.

Laufen ist ein international agierendes Schweizer Unternehmen, welches wegweisende Sanitärprodukte verarbeitet. Mit über 125 Jahren Markterfahrung sind Laufen Produkte ein Muss in jedem hochwertigen Badezimmer.

Emco produziert seit über 60 Jahren hochwertige Badausstattung und ist bekannt für passende Badaccessoires. Das Unternehmen hat einen hohen Designanspruch und liefert erstklassige Qualität.



Duravit, Wannenarmatur



Laufen, Waschbecken



Laufen, Badewanne

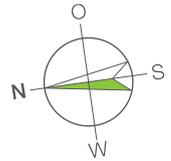
REIHENENDHAUS NORD MIT GARAGE

GLASGOWRING 83

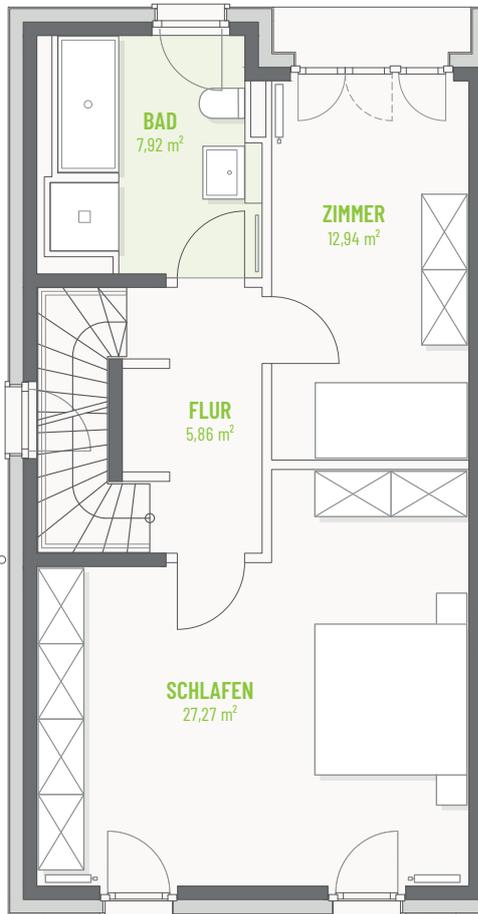


KELLER	ca. 51,01 m ²	ERDGESCHOSS	ca. 59,76 m ²	OBERGECHOSS	ca. 53,99 m ²
Flur	5,51 m ²	Flur	5,80 m ²	Flur	5,86 m ²
HA	14,61 m ²	WC	1,97 m ²	Bad	7,92 m ²
Keller	8,57 m ²	Küche	11,52 m ²	Zimmer	12,94 m ²
Keller	22,32 m ²	Wohnen/Essen	35,34 m ²	Schlafen	27,27 m ²
		Terrasse (50 %)	5,13 m ²		

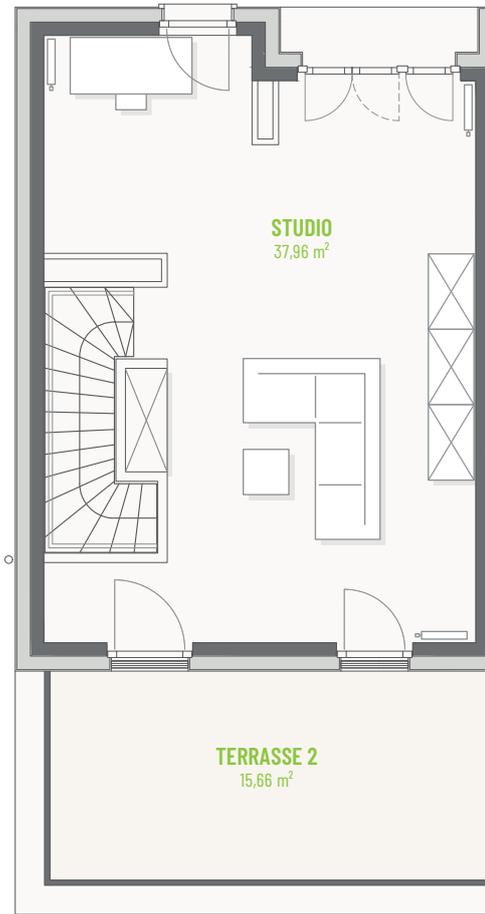
Maßstab ca. 1:100



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS

ca. 45,79 m²

Studio	37,96 m ²
Terrasse (50 %)	7,83 m ²

WOHNFLÄCHE nach WoFlV

ca. 159,54 m²

Nutzfläche im Keller	ca. 51,01 m ²
Fläche gesamt	ca. 210,55 m ²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 253,00 m²



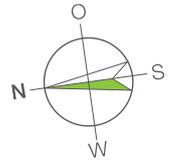
REIHENMITTELHAUS MIT GARAGE

GLASGOWRING 79, 81

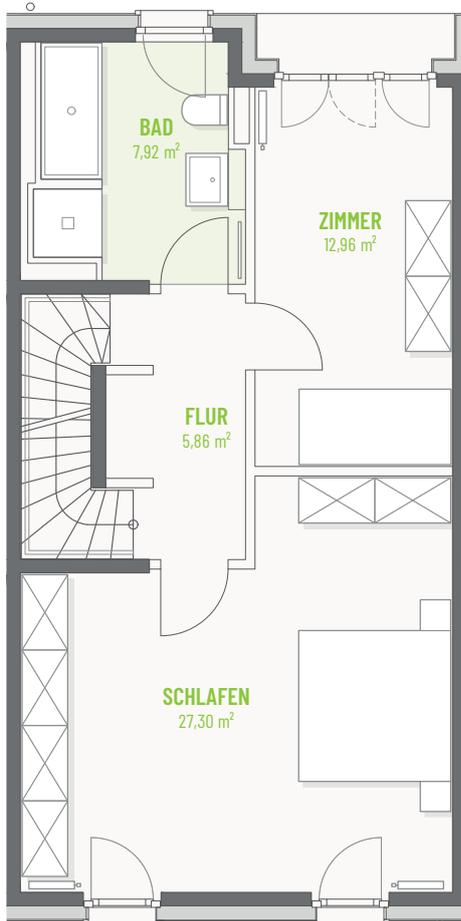


KELLER	ca. 51,88 m ²	ERDGESCHOSS	ca. 59,81 m ²	OBERGESCHOSS	ca. 54,04 m ²
Flur	5,48 m ²	Flur	5,80 m ²	Flur	5,86 m ²
HA	14,94 m ²	WC	1,97 m ²	Bad	7,92 m ²
Keller	8,62 m ²	Küche	11,54 m ²	Zimmer	12,96 m ²
Keller	22,84 m ²	Wohnen/EsSEN	35,37 m ²	Schlafen	27,30 m ²
		Terrasse (50 %)	5,13 m ²		

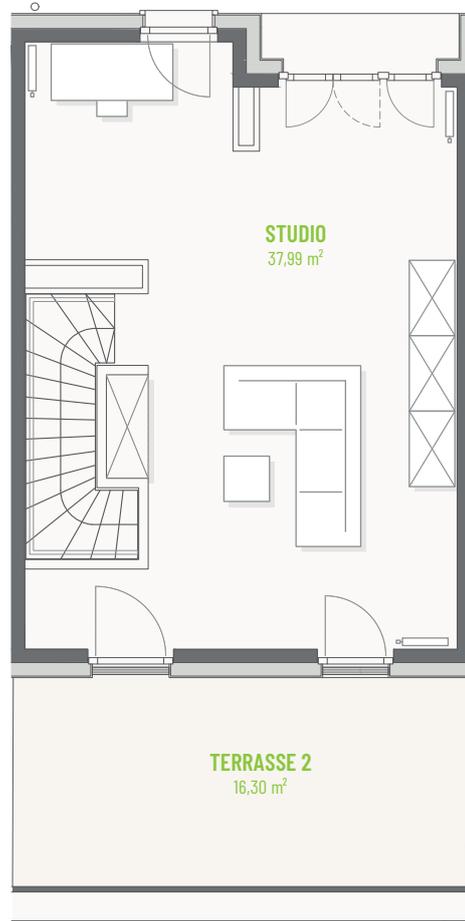
Maßstab ca. 1:100



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS

ca. 46,14 m²

Studio	37,99 m ²
Terrasse (50 %)	8,15 m ²

WOHNFLÄCHE nach WoFlV

ca. 159,99 m²

Nutzfläche im Keller	ca. 51,88 m ²
Fläche gesamt	ca. 211,87 m ²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 145 - 174 m²



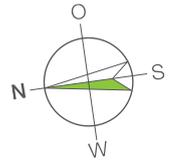
REIHENENDHAUS SÜD MIT GARAGE

GLASGOWRING 77

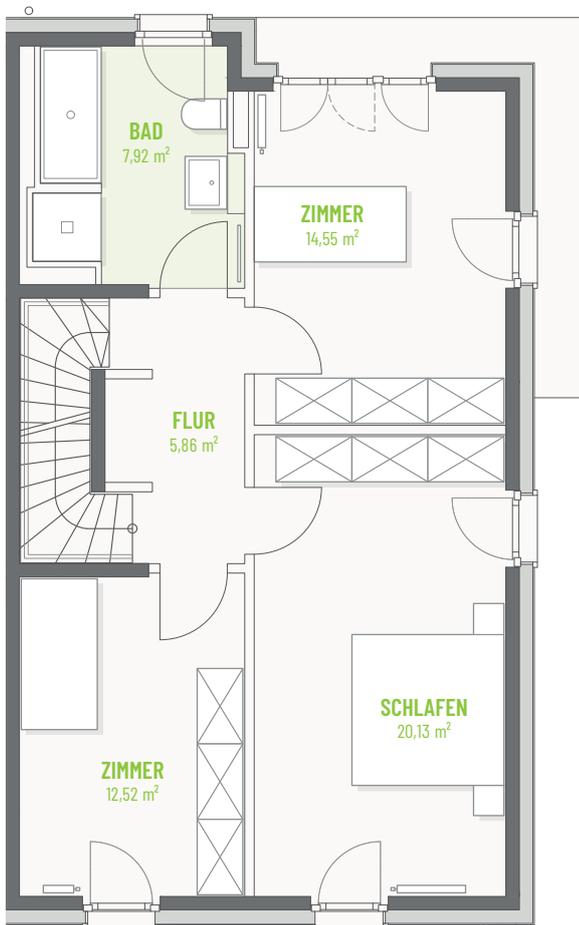


KELLER	ca. 60,75 m ²	ERDGESCHOSS	ca. 70,48 m ²	OBERGESCHOSS	ca. 60,98 m ²
Flur	5,48 m ²	Flur	5,80 m ²	Flur	5,86 m ²
HA	18,72 m ²	WC	1,97 m ²	Bad	7,92 m ²
Keller	11,25 m ²	Küche	17,33 m ²	Zimmer	14,55 m ²
Keller	25,30 m ²	Wohnen/Essen	40,25 m ²	Schlafen	20,13 m ²
		Terrasse (50 %)	5,13 m ²	Zimmer	12,52 m ²

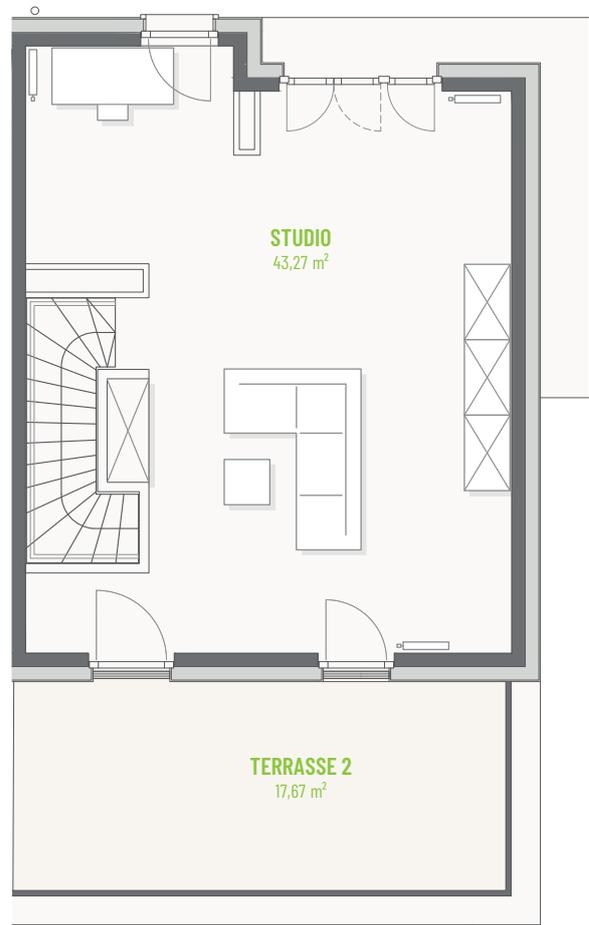
Maßstab ca. 1:100



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS

ca. 52,11 m²

Studio	43,27 m ²
Terrasse (50 %)	8,84 m ²

WOHNFLÄCHE nach WoFlV

ca. 183,57 m²

Nutzfläche im Keller	ca. 60,75 m ²
Fläche gesamt	ca. 244,32 m ²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

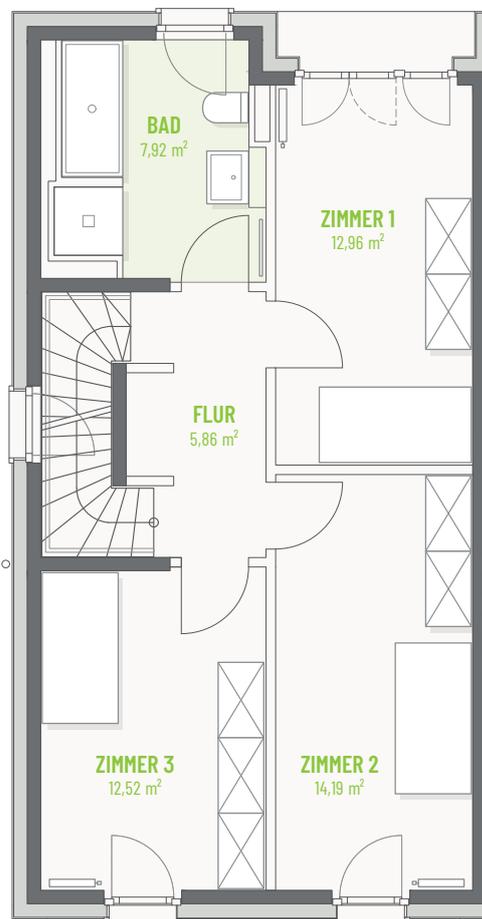
ca. 292,00 m²



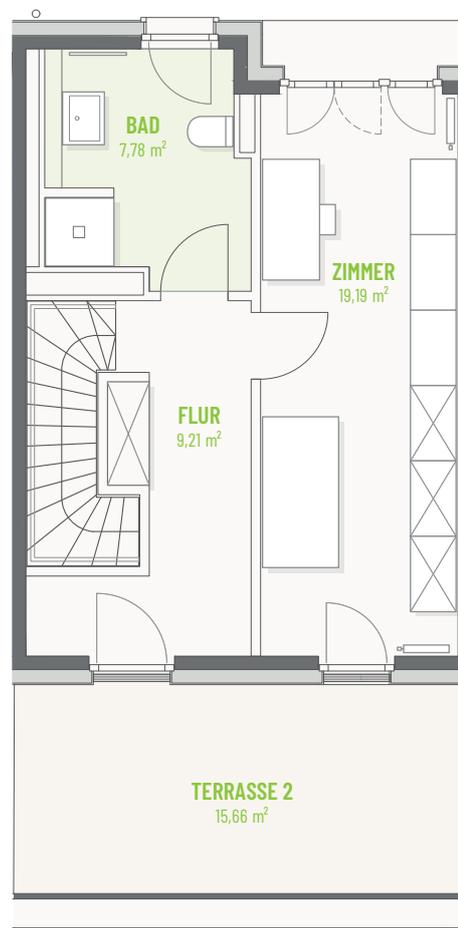
VARIANTEN

ALS SONDERWUNSCH

REIHENENDHAUS NORD | OBERGESCHOSS V1



REIHENENDHAUS NORD | DACHGESCHOSS V1



REIHENENDHAUS NORD OBERGESCHOSS V1

ca. 53,45 m²

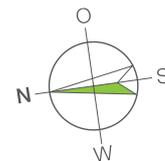
Flur	5,86 m ²
Bad	7,92 m ²
Zimmer 1	12,96 m ²
Zimmer 2	14,19 m ²
Zimmer 3	12,52 m ²

REIHENENDHAUS NORD DACHGESCHOSS V1

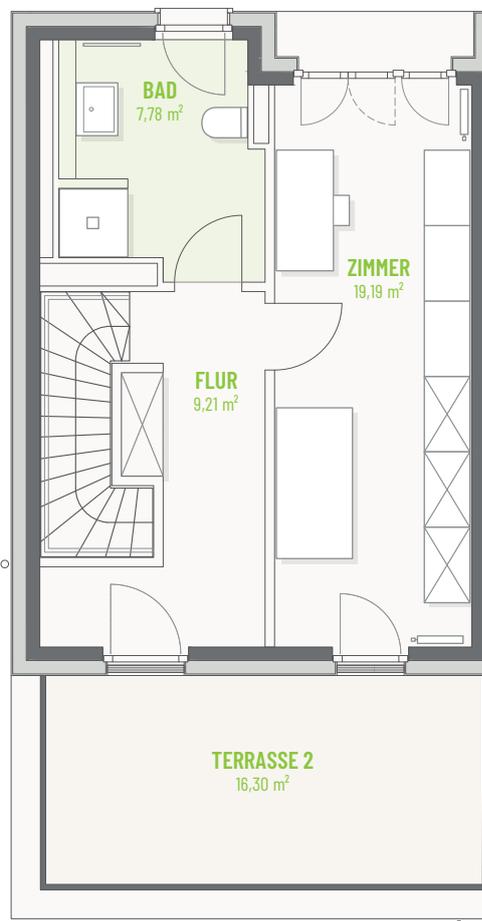
ca. 44,01 m²

Flur	9,21 m ²
Bad	7,78 m ²
Zimmer	19,19 m ²
Terrasse (50 % von 15,66 m ²)	7,83 m ²

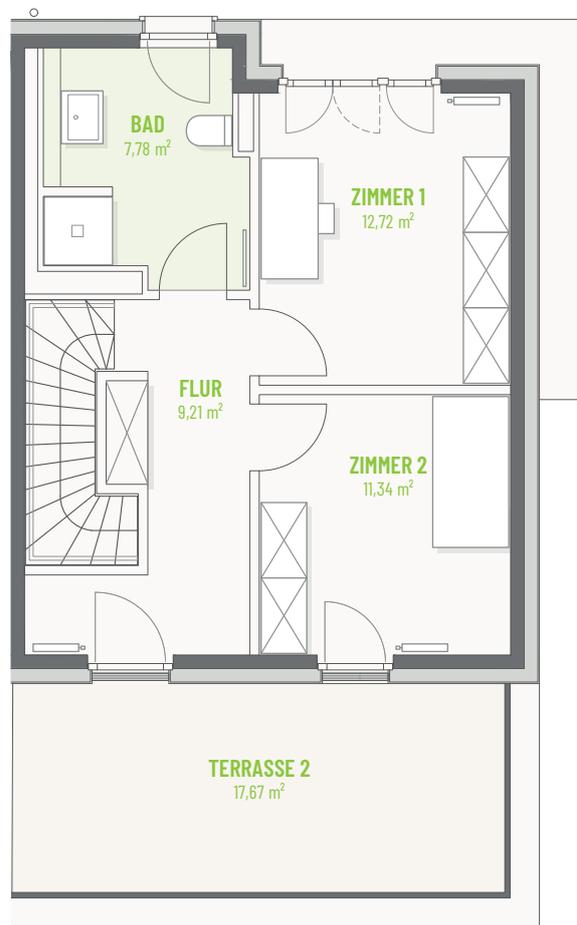
Maßstab ca. 1:100



REIHENMITTELHAUS | DACHGESCHOSS V1



REIHENENDHAUS SÜD | DACHGESCHOSS V1



REIHENMITTELHAUS DACHGESCHOSS V1

ca. 44,33 m²

Flur	9,21 m ²
Bad	7,78 m ²
Zimmer	19,19 m ²
Terrasse (50 % von 16,30 m ²)	8,15 m ²

REIHENENDHAUS SÜD DACHGESCHOSS V1

ca. 49,89 m²

Flur	9,21 m ²
Bad	7,78 m ²
Zimmer 1	12,72 m ²
Zimmer 2	11,34 m ²
Terrasse (50% von 17,67 m ²)	8,84 m ²

GEBÄUDESCHNITT





LICHTE GESCHOSSHÖHE

- Kellergeschoss ca. 2,25 m
- Erdgeschoss ca. 2,67 m
- Obergeschoss ca. 2,60 m
- Dachgeschoss ca. 2,60 m



DELTA BAU REFERENZEN

INDIVIDUELLE ARCHITEKTUR

Kreativ und kompetent gelingt es der „Delta Bau“ seit Jahrzehnten durch sorgfältige Planung nachhaltige Werte für unsere Kunden zu schaffen. Überzeugen Sie sich anhand der folgenden Auswahl erfolgreich entwickelter Wohnimmobilien.



Hannover-Anderten: Gartenhofhäuser im Quartier Anderter Höfe



Hannover-Bemerode: Stadthäuser in der Börgerstraße



Hannover-Wettbergen: Reihen- und Doppelhäuser in der Ida-Boie-Straße



Hannover-Kirchrode: Reihen- und Doppelhäuser in der Elly-Beinhorn-Straße



Göttingen: Wohn-, Büro und Geschäftsgebäude am Robert-Gernhardt-Platz



Hannover-Kirchrode: Reihenhäuser im Marie-Jorns-Ring

DELTA BAU – BAUEN AUF VERTRAUEN – SEIT 1973

Seit 1973 steht die Delta Bau AG für Bauen mit hohem Qualitätsanspruch. Über 5.000 individuelle Häuser, Wohnungen und Gewerbeimmobilien für private und institutionelle Auftraggeber wurden bis heute von der Delta Bau AG errichtet.

Von der Auswahl attraktiver Grundstücke, über die städtebauliche und architektonische Konzeption und der Schaffung von Baurecht bis zur schlüsselfertigen Fertigstellung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien hat die Delta Bau für ihre Kunden Qualität, Kosten und Termine immer fest im Blick.

Gute, bis ins Detail durchdachte Architektur, das Angebot von Immobilien mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis und nicht zuletzt der persönliche Einsatz der Mitarbeiter machen die Delta Bau AG zu einem der führenden Unternehmen der Branche.

Auch über Niedersachsen hinaus konnte die Delta Bau Ihre Leistungsfähigkeit vielfach unter Beweis stellen. So wurden zahlreiche Wohn- und Gewerbeimmobilien u. a. in Berlin, Potsdam, Schwerin, Göttingen, Hildesheim, Kassel und in der Harzregion errichtet.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



Noch ein Plus in puncto Sicherheit:
Die Delta Bau AG ist Gründungsmit-
glied der Qualitätsgemeinschaft Han-
overscher Bauträger und steht für
eine verbraucherfreundliche Transpa-
renz rund um den Immobilienkauf.



UNTERNEHMEN DER DELTA IMMOBILIEN GRUPPE

DELTA BAU

Bauen.

DELTA ENERGIE

Beraten.

DELTA FONDS

Verwalten.

DELTA DOMIZIL

Vermitteln.

EINZIGARTIGE BAUOBJEKTE, HOCHWERTIGES QUALITÄTSNIVEAU, FACHKOMPETENT UND ERFOLGREICH!

Mit den Firmen DELTA BAU, DELTA ENERGIE, DELTA FONDS und DELTA DOMIZIL unter dem Dach der DELTA IMMOBILIEN Gruppe bieten wir alle relevanten Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg an.

Der Grundstein für die DELTA IMMOBILIEN Gruppe wurde im Jahre 1973 mit der Gründung der DELTA BAU AG gelegt. Mit heute rund sechzig Mitarbeitern und Bürostandorten in Hannover und Göttingen hat sich die DELTA IMMOBILIEN Gruppe zu einer festen Größe in der norddeutschen Immobilienbranche entwickelt.

DELTA BAU ist einer der renommierten Bauträger in Niedersachsen und errichtet hochwertige Wohnungen, Häuser und gewerbliche Projekte mit Verantwortung, Know-how und einem ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnis. Darüber hinaus ist die DELTA BAU als erfahrener Erschließungsträger und Projektsteuerer tätig.

DELTA ENERGIE ist spezialisiert auf energetische Beratungen für Wohn- und Nichtwohngebäude, bauphysikalische Nachweisführungen und die Durchführung des Fördermittelmanagements. Für Investoren und Gebäudeeigentümer werden wirtschaftliche Energiekonzepte für Neubauten oder Bestandsobjekte erstellt.

DELTA FONDS verwaltet und vermietet bundesweit und fachkompetent rund 4.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien privater und institutioneller Auftraggeber.

DELTA DOMIZIL agiert als erfolgreicher Immobilienmakler und -berater und vermittelt Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit Engagement und Sachverstand.

Auf unsere jahrzehntelange immobilienwirtschaftliche Erfahrung, die stetige Weiterentwicklung unserer Unternehmensgruppe und die besondere Verantwortung für unsere Projekte können unsere Kunden und Geschäftspartner bauen – heute und in Zukunft.

www.deltaimmobilien.de



ANGABENVORBEHALT UND HINWEISE

Änderungen der vorgesehenen Ausführung gegenüber der Baubeschreibung, den Visualisierungen und den Plänen sind möglich, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen.

Der gleiche Vorbehalt gilt auch bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten bei wert- oder qualitätsgleicher andersartiger Ausführung.

Die in den Grundrissen zum besseren Verständnis eingetragenen Möblierungen sowie die Visualisierungen und Fotos inklusive der gezeigten Farbigkeiten, Zusatzausstattungen und -ausführungen sind als freie Gestaltungsvorschläge anzusehen und werden nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Fotos und Visualisierungen zeigen Zusatzausstattungen und -ausführungen, die teilweise als Sonderwünsche erworben werden können. Die dargestellten Fassaden- und Bauteilfarbtöne stellen eine Entwurfsvariante dar. Anpassungen nach Farbkonzept des Architekten bleiben vorbehalten.

Die Flächenangaben wurden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt. Geringfügige Änderungen von Flächen, die sich z. B. aus technischer Durcharbeitung der Bauantragspläne, behördlichen Auflagen oder technisch erforderlichen Installationsschächten ergeben, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Bei der Ausführung kann im Einzelfall von den geltenden DIN-Vorschriften abgewichen werden, jedoch müssen die anerkannten Regeln der Technik beachtet werden.



Die Abdichtung der Bäder erfolgt nach DIN. Die nach DIN ggf. geforderten Maßnahmen im Türbereich werden ausdrücklich ausgeschlossen (z. B. keine Türschwelle!). Ferner werden abweichend von den Anforderungen oberhalb des Fliesenspiegels am Badewannenrand keine weiteren Abdichtungsmaßnahmen umgesetzt. Es folgt jedoch ein Feuchteschutzanstrich.

Abrisse zwischen unterschiedlichen Wand- und Deckenmaterialien, sowie an den Rändern von Gipskartonflächen sind bei glattem Anschluss unvermeidlich. Daher muss hier, wie auch für sogenannte Wartungsfugen (Silikonfugen), eine Gewährleistung ausgeschlossen werden.

Die notwendige Fertigstellungspflege von Pflanzen (Hecken) und Raseneinsaat obliegt nach formaler Übergabe dem Erwerber.

Aufgrund der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) kann die Tönung von Glasscheiben unterschiedlich ausfallen.

Stand: März 2020

INTERESSE? IHR KONTAKT:

📞 0511 2 80 06-60

✉️ beratung@deltabau.de



Delta Bau AG

Hohenzollernstraße 27
30161 Hannover

 0511 280 06-60

 beratung@deltabau.de

www.deltabau.de