

**HEIDECARRÉ**<sup>LEAF</sup>  
IM LANDWEHRVIERTEL



REIHENHÄUSERZEILE 3

WILLKOMMEN ZU HAUSE!

**DELTA** BAU

[www.heidecarre.de](http://www.heidecarre.de)

# WILKOMMEN ZU HAUSE!



## INHALT

Einleitung	2	Grundrisse Endhaus Ost	16
Beste Lage	4	Varianten	18
Reihenhäuser Zeile 3	6	Gebäudeschnitt	20
Grundrisse Endhaus West	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

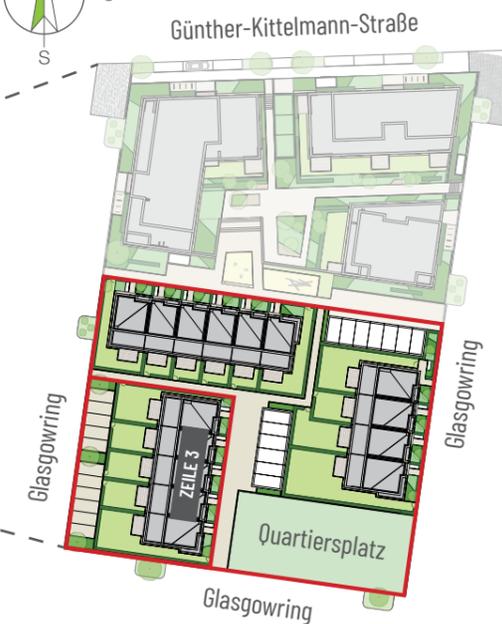
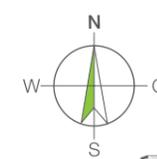
## LEGENDE

- |                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 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



Lage im Heidecarré

## 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, Spaziergehen 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



# ANSPRUCHSVOLLE ARCHITEKTUR

RENOMMIERTE PLANER



Unverbindliche Visualisierung der Eingangsseite der Reihenhäuser



## DIE REIHENHÄUSER DER ZEILE 3 IM ÜBERBLICK

- 5 Reihenhäuser
- 2 ½ Etagen mit 4 bis 5 Zimmern
- Wohnfläche von ca. 148 bis 154 m<sup>2</sup>
- Raumhöhen von ca. 2,60 m
- KfW Effizienzhaus 55-Standard
- Grundstücksgrößen von ca. 142 bis 220 m<sup>2</sup>
- Gärten mit Terrasse in sonniger Westlage
- Zusätzliche Dachterrasse
- Carport



## 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



## 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.

## 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, Bad und Abstellraum
- 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
- Carport
- Raseneinsaat und Einfriedung der Gärten mit Hecken
- In die Fassade integrierte Briefkastenanlage
- Schnelles Internet dank geplantem Glasfaser-Hausanschluss



Duravit, Wannenarmatur



Laufen, Waschbecken

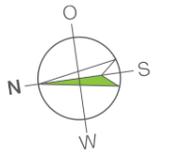


Laufen, Badewanne

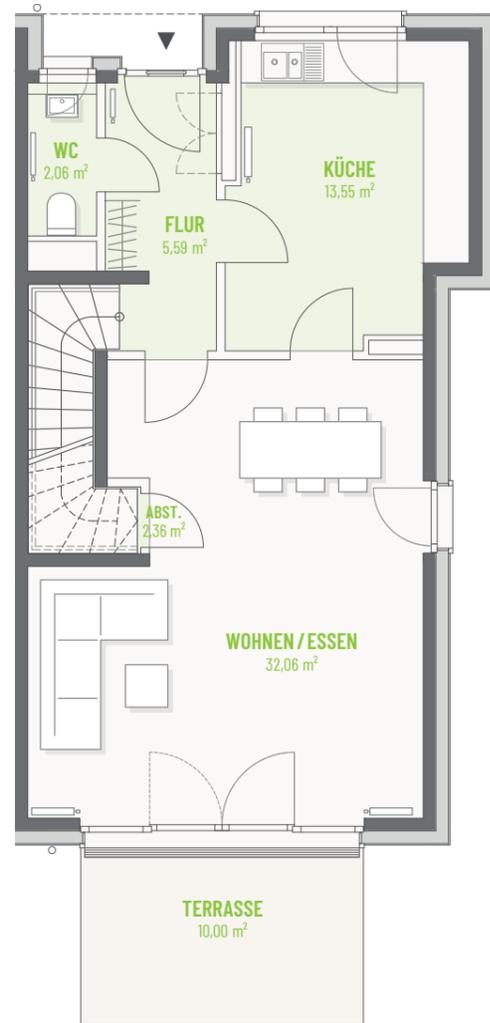
# REIHENENDHAUS SÜD MIT CARPORT

## GLASGOWRING 75

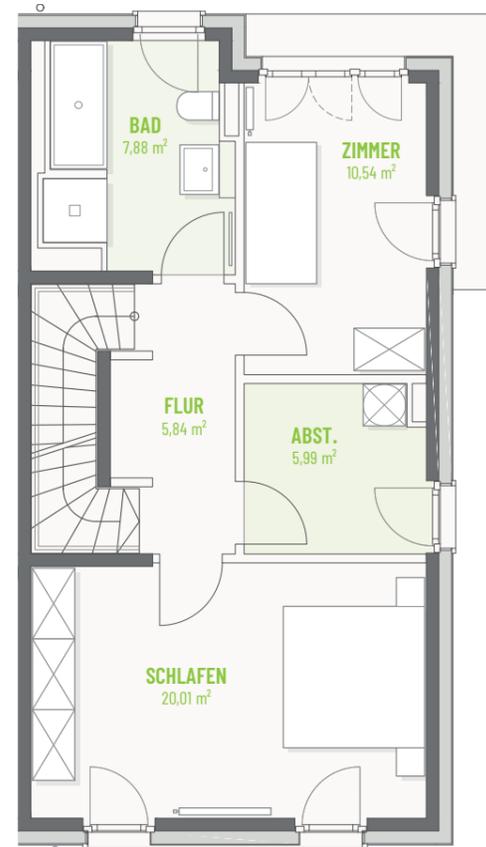
Maßstab ca. 1:100



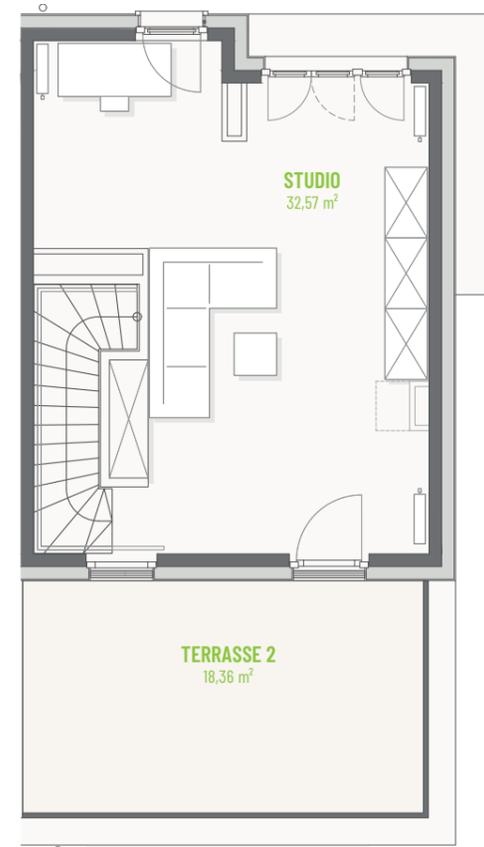
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



**ERDGESCHOSS** ca. 60,62 m<sup>2</sup>

Flur	5,59 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>
Küche	13,55 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	32,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,36 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 % von 10 m <sup>2</sup> )	5,00 m <sup>2</sup>

**OBERGESCHOSS** ca. 50,26 m<sup>2</sup>

Flur	5,84 m <sup>2</sup>
Bad	7,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,01 m <sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS** ca. 41,75 m<sup>2</sup>

Studio	32,57 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 % von 18,36 m <sup>2</sup> )	9,18 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** nach WoFlV ca. 152,63 m<sup>2</sup>

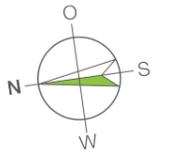
**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** ca. 220,00 m<sup>2</sup>



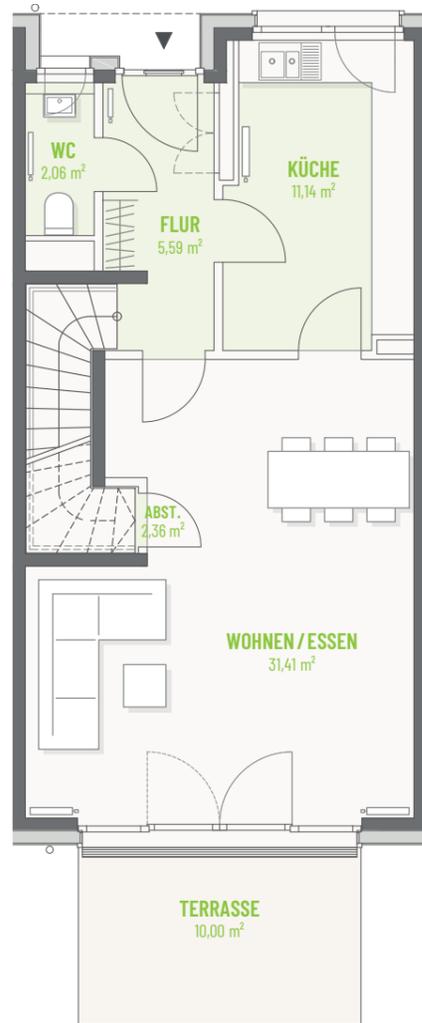
# REIHENMITTELHAUS MIT CARPORT

GLASGOWRING 69, 71, 73

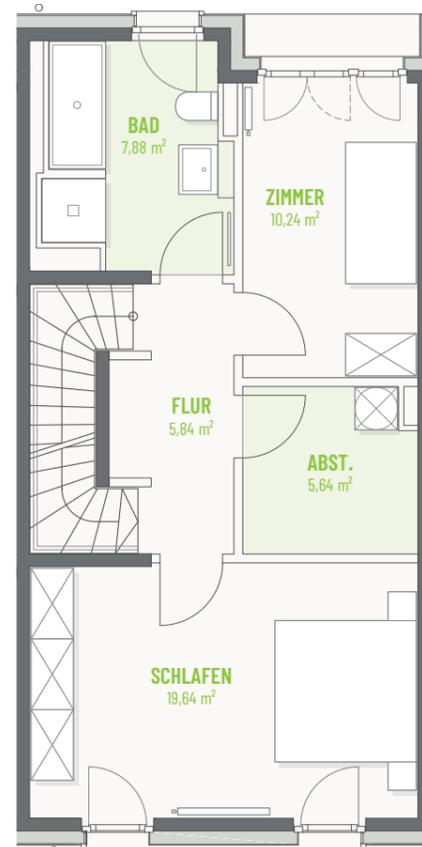
Maßstab ca. 1:100



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



**ERDGESCHOSS** ca. 57,56 m<sup>2</sup>

Flur	5,59 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>
Küche	11,14 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	31,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,36 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 % von 10 m <sup>2</sup> )	5,00 m <sup>2</sup>

**OBERGESCHOSS** ca. 49,24 m<sup>2</sup>

Flur	5,84 m <sup>2</sup>
Bad	7,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,64 m <sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS** ca. 41,30 m<sup>2</sup>

Studio	31,91 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 18,78 m <sup>2</sup> )	9,39 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** nach WoFlV ca. 148,10 m<sup>2</sup>

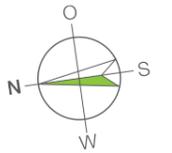
**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** ca. 142,00 m<sup>2</sup>



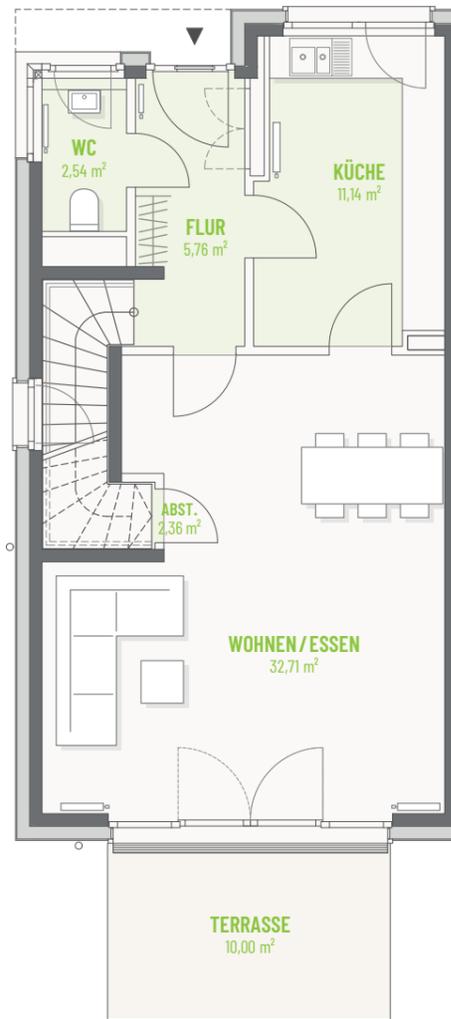
# REIHENENDHAUS NORD MIT CARPORT

## GLASGOWRING 67

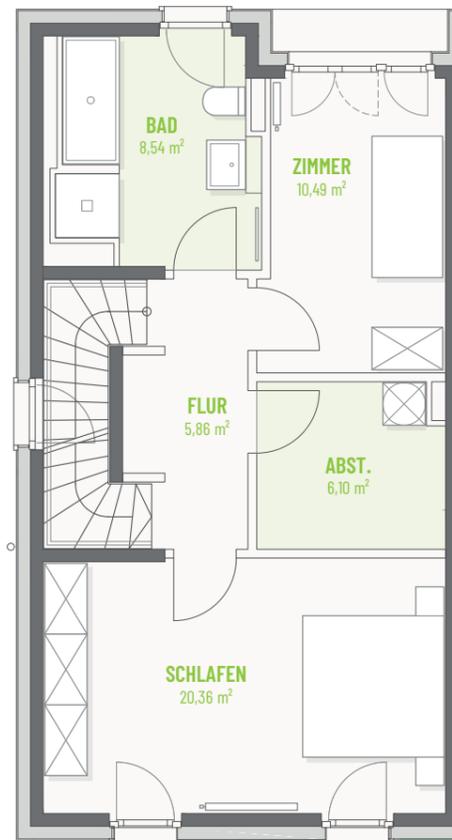
Maßstab ca. 1:100



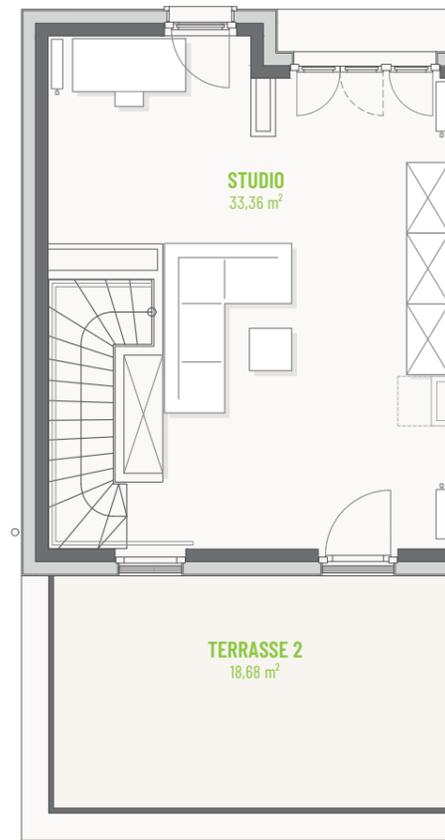
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



**ERDGESCHOSS** ca. 59,51 m<sup>2</sup>

Flur	5,76 m <sup>2</sup>
WC	2,54 m <sup>2</sup>
Küche	11,14 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	32,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,36 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 % von 10 m <sup>2</sup> )	5,00 m <sup>2</sup>

**OBERGESCHOSS** ca. 51,35 m<sup>2</sup>

Flur	5,86 m <sup>2</sup>
Bad	8,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,36 m <sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS** ca. 42,70 m<sup>2</sup>

Studio	33,36 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 18,68 m <sup>2</sup> )	9,34 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** nach WoFlV ca. 153,56 m<sup>2</sup>

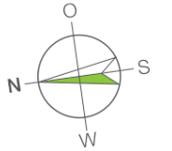
**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** ca. 187,00 m<sup>2</sup>



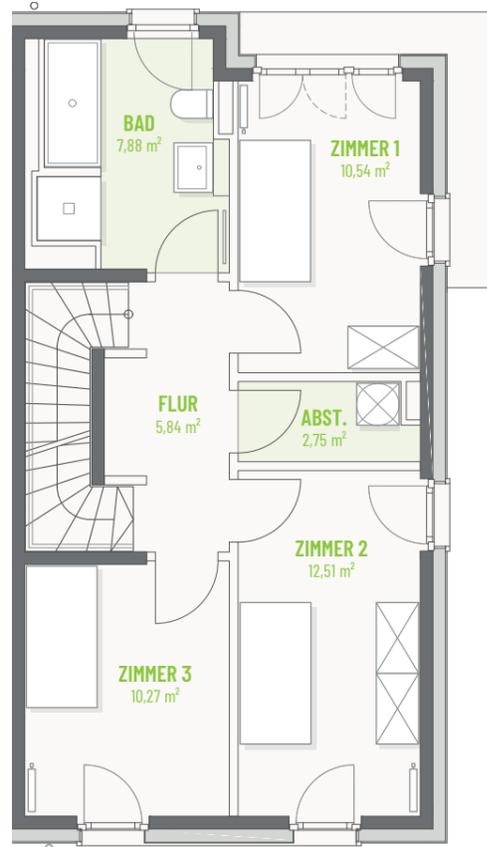
# VARIANTEN

## ALS SONDERWUNSCH

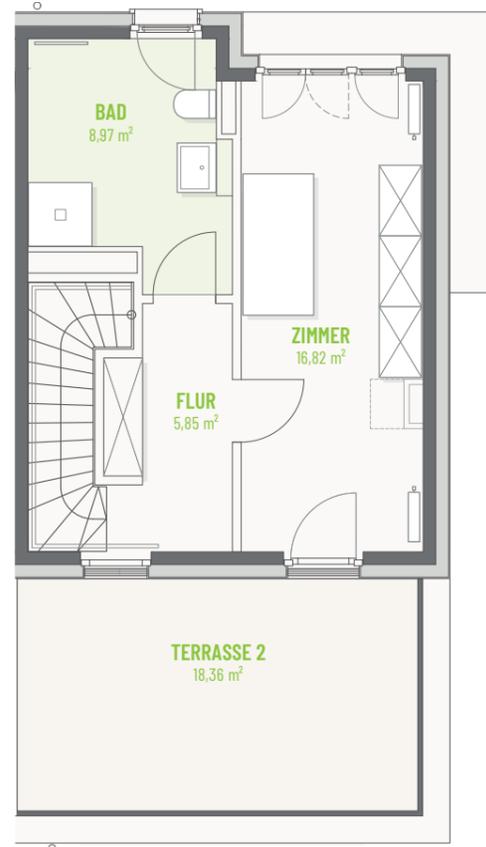
Maßstab ca. 1:100



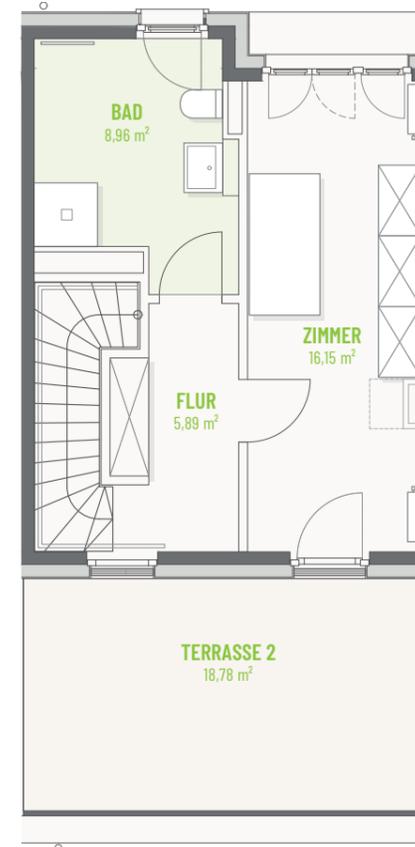
REIHENENDHAUS SÜD | OBERGESCHOSS V1



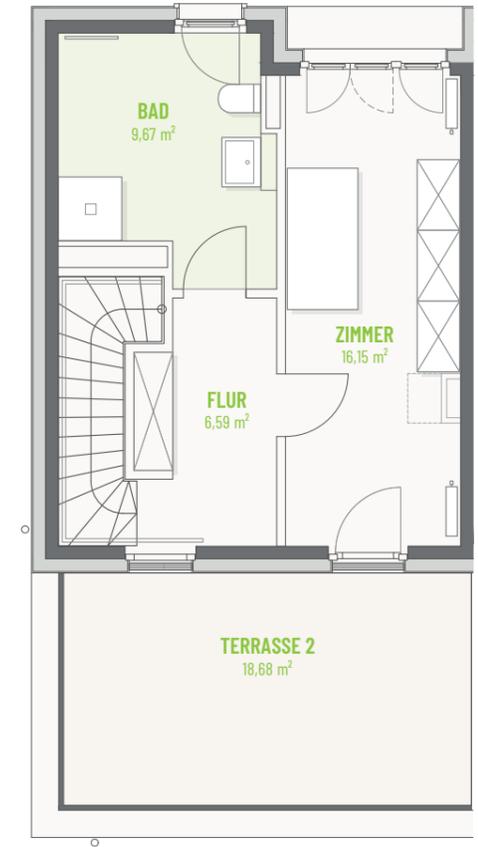
REIHENENDHAUS SÜD | DACHGESCHOSS V1



REIHENMITTELHAUS | DACHGESCHOSS V1



REIHENENDHAUS NORD | DACHGESCHOSS V1



REIHENENDHAUS SÜD OBERGESCHOSS V1	ca. 49,79 m <sup>2</sup>
Flur	5,84 m <sup>2</sup>
Bad	7,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,51 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,27 m <sup>2</sup>

REIHENENDHAUS SÜD DACHGESCHOSS V1	ca. 40,82 m <sup>2</sup>
Flur	5,85 m <sup>2</sup>
Bad	8,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,82 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 % von 18,36 m <sup>2</sup> )	9,18 m <sup>2</sup>

REIHENMITTELHAUS DACHGESCHOSS V1	ca. 40,39 m <sup>2</sup>
Flur	5,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,96 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,15 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 % von 18,78 m <sup>2</sup> )	9,39 m <sup>2</sup>

REIHENHÄUSER R.15 DACHGESCHOSS V1	ca. 41,75 m <sup>2</sup>
Flur	6,59 m <sup>2</sup>
Bad	9,67 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,15 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 16,68 m <sup>2</sup> )	9,34 m <sup>2</sup>

# GEBÄUDESCHNITT



## LICHTE GESCHOSSHÖHE

- 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-Kirchrade:** Reihen- und Doppelhäuser in der Elly-Beinhorn-Straße



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



**Hannover-Kirchrade:** 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.



Noch ein Plus in puncto Sicherheit: Die Delta Bau AG ist Gründungsmitglied der Qualitätsgemeinschaft Hannoverscher Bauträger und steht für eine verbraucherfreundliche Transparenz rund um den Immobilienkauf.



## 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](http://www.deltaimmobilien.de)

### UNTERNEHMEN DER DELTA IMMOBILIEN GRUPPE

**DELTA BAU**

Bauen.

**DELTA ENERGIE**

Beraten.

**DELTA FONDS**

Verwalten.

**DELTA DOMIZIL**

Vermitteln.



## 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](mailto:beratung@deltabau.de)



**Delta Bau AG**

Hohenzollernstraße 27  
30161 Hannover

 0511 280 06-60

 [beratung@deltabau.de](mailto:beratung@deltabau.de)

[www.deltabau.de](http://www.deltabau.de)