

HEIDECARRÉ^{LEAF}
IM LANDWEHRVIERTEL



DOPPELHAUSHÄLFEN ZEILE 6

WILLKOMMEN ZU HAUSE!

DELTA BAU

www.heidecarre.de

WILLKOMMEN ZU HAUSE!



INHALT

Einleitung	2	Varianten/Gebäudeschnitt	16
Beste Lage	4	Sicherheit durch die QHB	18
Doppelhaushälften Zeile 6	6	Delta Bau Referenzen	20
Grundriss Haushälfte Süd	12	Delta Immobilien	22
Grundriss Haushälfte Nord	14	Angabenvorbehalt/Hinweise	24

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 und Doppelhaushälften 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 Natrupe Holz | Supermarkt, REWE |
| 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, 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

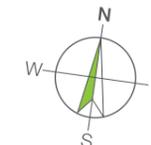
Die Innenstadt Osnabrücks ist mit Pkw und Bus gut zu erreichen und bietet Shoppingmöglichkeiten sowie zahlreiche Gastronomie- und Kulturangebote. Diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung. Zusätzlich hat die Handelskette REWE einen neuen, großen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

Beste Voraussetzungen zum Großwerden

Das Heidecarré ist ideal für Familien: Es befinden sich zwei Kindertagesstätten im Landwehrviertel und diverse Schulen, wie die Grundschulen in Eversburg und Lotte, in der Nähe des Quartiers.



Lage im Heidecarré



LAGE-HIGHLIGHTS

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

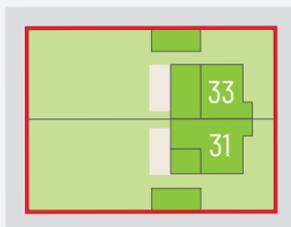


ANSPRUCHSVOLLE ARCHITEKTUR

RENOMMIERTE PLANER



Unverbindliche Visualisierung der Eingangsseite der Doppelhaushälften



DIE DOPPELHAUSHÄLFEN DER ZEILE 6 IM ÜBERBLICK

- 2 Doppelhaushälften
- 2 ½ Etagen mit 5 bis 6 Zimmern
- Wohnfläche von ca. 165 bis 170 m²
- Raumhöhen von ca. 2,60 m
- BEG-Effizienzhäuser 55 EE
- Grundstücksgrößen von ca. 390 bis 391 m²
- Gärten mit Terrasse in sonniger Westlage
- Zusätzliche Dachterrasse
- Garage

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

- Ausführung als BEG-Effizienzhäuser 55 EE. Die Anforderungen der GEG 2023 im Bereich Primärenergie und Bauteile werden deutlich unterschritten
- 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 im Erdgeschoss)
- Solide, wertige Haustür aus Holz mit Automatikschloss und Sperrbügel
- Zertifizierte Rauchmelder



Unverbindliche Visualisierung des Wohnzimmers

AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- Solide Bauweise Stein auf Stein mit attraktiver Fassade aus witterungsfesten Klinkerriemchen
- Großzügig dimensionierte Fenster
- Elegante und solide Metallfenstergriffe und -türdrücker
- Komplette Malerarbeiten
- Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Steinzeug-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 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 WCs 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.



Laufen, WC

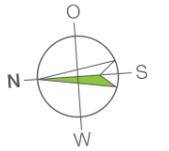


Duravit, Waschbeckenarmatur

DOPPELHAUSHÄLFTE SÜD MIT GARAGE

GLASGOWRING 31

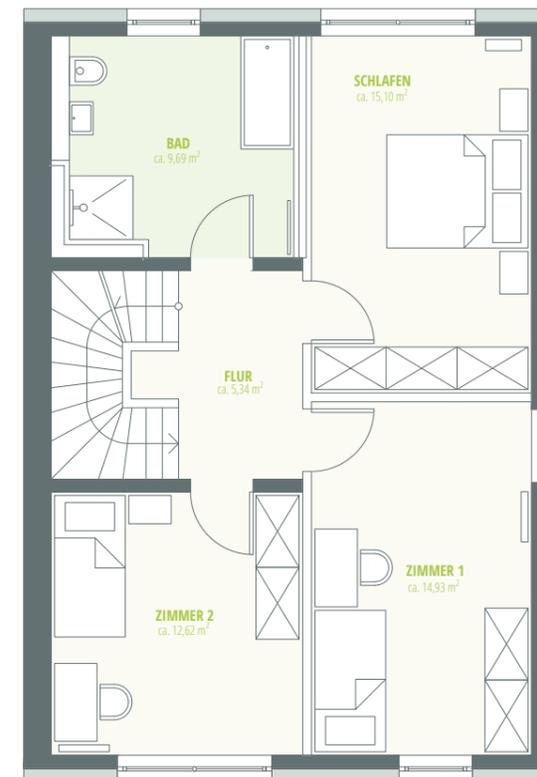
Maßstab ca. 1:100



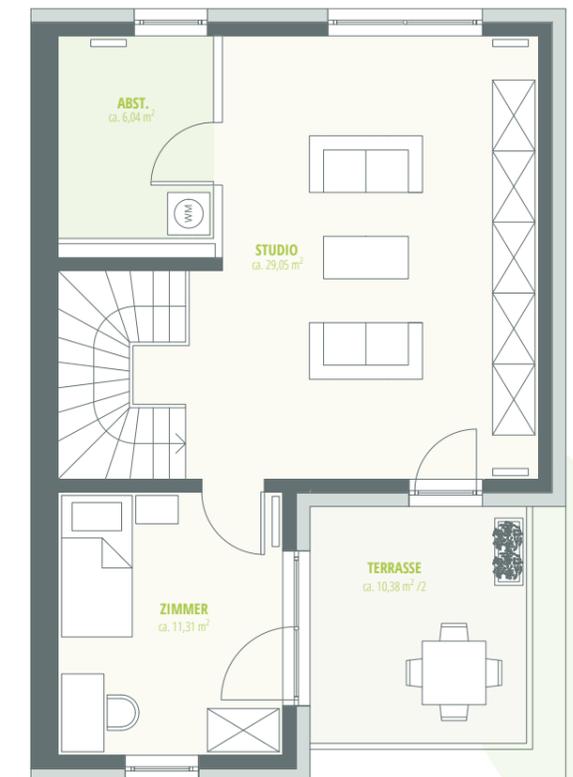
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS ca. 61,12 m²

Diele	6,34 m ²
WC	2,65 m ²
Küche	9,18 m ²
Wohnen/Essen	33,22 m ²
Abstellraum	2,34 m ²
Terrasse (50 % von 14,78 m ²)	7,39 m ²

OBERGESCHOSS ca. 57,68 m²

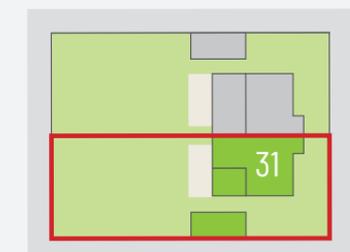
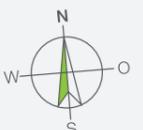
Flur	5,34 m ²
Bad	9,69 m ²
Zimmer 1	14,93 m ²
Zimmer 2	12,62 m ²
Schlafen	15,10 m ²

DACHGESCHOSS ca. 51,59 m²

Studio	29,05 m ²
Zimmer	11,31 m ²
Abstellraum	6,04 m ²
Terrasse (50 % von 10,38 m ²)	5,19 m ²

WOHNFLÄCHE nach WoFlV ca. 170,39 m²

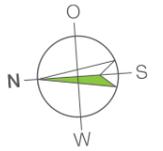
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ca. 391,00 m²



DOPPELHAUSHÄLFTE NORD MIT GARAGE

GLASGOWRING 33

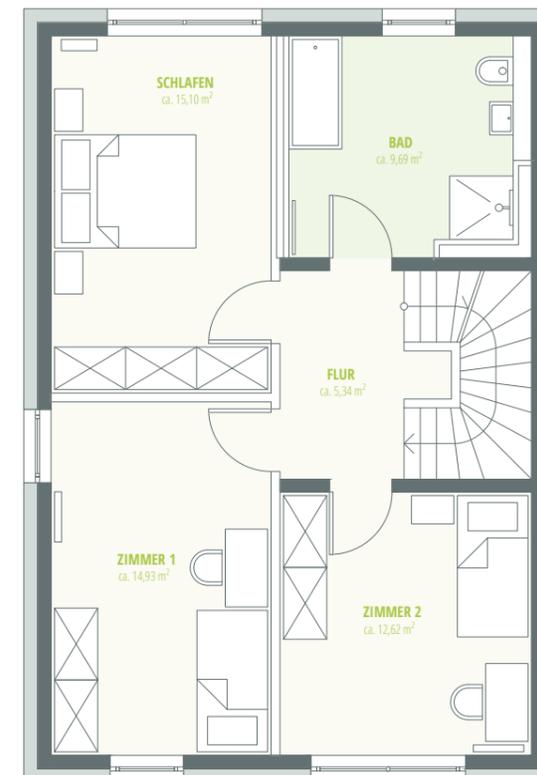
Maßstab ca. 1:100



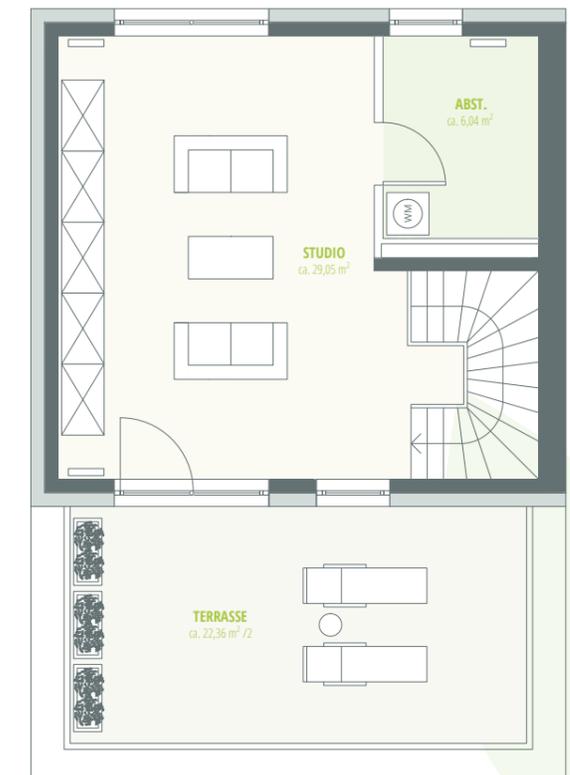
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

ca. 61,12 m²

Diele	6,34 m ²
WC	2,65 m ²
Küche	9,18 m ²
Wohnen/Essen	33,22 m ²
Abstellraum	2,34 m ²
Terrasse (50 % von 14,78 m ²)	7,39 m ²

OBERGESCHOSS

ca. 57,68 m²

Flur	5,34 m ²
Bad	9,69 m ²
Zimmer 1	14,93 m ²
Zimmer 2	12,62 m ²
Schlafen	15,10 m ²

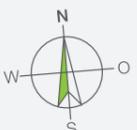
DACHGESCHOSS

ca. 46,27 m²

Studio	29,05 m ²
Abstellraum	6,04 m ²
Terrasse (50% von 22,36 m ²)	11,18 m ²

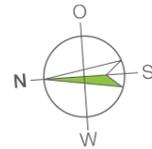
WOHNFLÄCHE nach WoFlV ca. 165,07 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ca. 390,00 m²



VARIANTEN ALS SONDERWUNSCH

Maßstab ca. 1:100



GEBÄUDESCHNITT

DOPPELHAUSHÄLFTE NORD | DACHGESCHOSS

DOPPELHAUSHÄLFTE SÜD | DACHGESCHOSS



DOPPELHAUSHÄLFTE NORD DACHGESCHOSS VARIANTE

ca. 46,27 m²

Studio	29,05 m ²
Abst. oder Bad	6,04 m ²
Terrasse (50 % von 22,36 m ²)	11,18 m ²

DOPPELHAUSHÄLFTE SÜD DACHGESCHOSS VARIANTE

ca. 51,59 m²

Studio 1	29,05 m ²
Studio 2	11,31 m ²
Abst. oder Bad	6,04 m ²
Terrasse (50 % von 10,38 m ²)	5,19 m ²

LICHTE GESCHOSSHÖHE

Erdgeschoss	ca. 2,67 m
Obergeschoss	ca. 2,60 m
Dachgeschoss	ca. 2,60 m

SICHERHEIT DURCH DIE QHB



www.hannover-hausblick.de/die-qhb

DIE QUALITÄTSGEMEINSCHAFT HANNOVERSCHER BAUTRÄGER (QHB)

Wir sind Gründungsmitglied der QHB und kennen unsere Verantwortung. Viele Immobilienanbieter versprechen Komplettleistungen, erbringen sie aber nicht. Die Folge sind: höhere Kosten, Unsicherheit und Ärger. Darum achten Sie beim Preisvergleich darauf, ob wirklich alle notwendigen Leistungen enthalten sind!

Die Qualitätsgemeinschaft Hannoverscher Bauträger tritt für fairen Wettbewerb ein und hat sich zum Ziel gesetzt, eine verbraucherfreundliche Kostentransparenz rund um den Immobilienkauf zu schaffen. Nicht nur in Hannover, sondern bundesweit.

Auf unserer QHB Webseite finden Sie alle wichtigen Informationen, die Sie beim Hauskauf beachten sollten. Unabhängig ob Sie Ihr Haus bei uns oder einem anderen Anbieter kaufen. Scannen Sie einfach den QR-Code und erhalten Sie kostenlosen Zugriff auf eine umfassende Checkliste mit allen relevanten Fragen rund um den Hauskauf. Mit dieser Checkliste möchten wir sicherstellen, dass keine wichtige Frage unbeantwortet bleibt und Sie mit einem sicheren Gefühl die Entscheidung für Ihr Eigenheim treffen können.

WIR ÜBERGEBEN IHNEN EIN SCHLÜSSELFERTIGES HAUS.

Eine Auswahl an Leistungen, die in unseren Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Kaufpreis enthalten sind:

- ✔ Hausanschluss- und Erschließungskosten
- ✔ Vollständige Maler- und Putzarbeiten
- ✔ Komplette Bodenbeläge
- ✔ Raseneinsaat, Einfriedung des Gartens durch Hecken und Mülleinhäusungen
- ✔ Versicherung während der Bauzeit
- ✔ Sichtschutzelemente im Bereich der Terrassen
- ✔ Planung und Verlegung von Wasser-, Kanal-, Strom-, Gas-, Telefon-, und Kabelanschlüssen
- ✔ Vermessung und Eintragung in das Liegenschaftskataster der Einzel- und Gemeinschaftsgrundstücke
- ✔ Real geteilte Grundstücke

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



Osnabrück - Heidecarré: Reihenhäuser im Glasgowring, 2. BA

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 Hannoverischer 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 siebzig 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 6.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten und mehr als 280.000 m² Büro-, Laden-, und Hallenflächen für private und institutionelle 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

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 und den beurkundeten Plänen und Ansichten 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 der Badewannen keine weiteren Abdichtungsmaßnahmen umgesetzt. Es erfolgt 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. Die vereinbarte Raseneinsaat beinhaltet

ausschließlich das Einbringen von Rasensamen. Eine Anwuchsgarantie ist nicht vereinbart.

Gemäß der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann die Tönung von Glasscheiben unterschiedlich ausfallen.

Stand: August 2023

INTERESSE? IHR KONTAKT:
 ☎ 0511 280 06-60
 ✉ beratung@deltabau.de



Delta Bau AG

Hohenzollernstraße 27
30161 Hannover

 0511 280 06-60

 beratung@deltabau.de

www.deltabau.de