

Clara & Ottilie



BAHNHOFSTRASSE 1

WOHNEN IM HERZEN
VON WORPSWEDE



INHALT

SEITE 04

EINLEITUNG

Worpswede

SEITE 06

ANSICHTSSACHE

Innen & Außen

SEITE 08

NACHHALTIGKEIT

Klimabewusstes Bauen

SEITE 10

ÜBERBLICK BEHALTEN

Daten & Fakten

SEITE 12

NACH HAUSE KOMMEN

My Home is my Castle

SEITE 14-26

WOHNUNGEN

Grundrisse im Überblick

EINE HOMMAGE AN WORPSWEDE, AN DIE NATUR & DIE KUNST, IHR EIN MOTIV ZU GEBEN.



Die „Malweiber“ nannte man die Künstlerinnen, die um 1900 eine Männerdomäne eroberten. Sie sind Wegbereiterinnen der Moderne. Ihr Zeitgeist lebt.

Wie der von Clara Rilke-Westhoff und Ottilie Reylaender.

WORPSWEDE IST KULTUR, KUNST, MUSEEN, ARCHITEKTUR & WEITAUS MEHR.

Willkommen in Worpswede – einem Ort voller Inspiration. Hier, wo Kunst, Kultur und Natur seit jeher im Einklang stehen, entsteht das neue Wohnquartier „Clara & Ottilie“.

Die berühmte Künstlerkolonie prägt den Ort bis heute – mit Museen, Ateliers, Ausstellungen und unvergesslichen Abenden in der Music Hall. Auch kulinarisch verwöhnt Worpswede mit feinen Restaurants und traditionsreichen Cafés.

In dieser besonderen Umgebung entstehen moderne 2- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen. Großzügige Grundrisse, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung bieten zeitgemäßen Wohnkomfort. Carport-Stellplätze sind zusätzlich erhältlich.

Clara und Ottilie – Zwei Künstlerinnen, die Worpsweder Geschichte schrieben. Zwei Häuser, die Platz für weitere Kapitel haben.



MAL VON AUSSEN & INNEN BETRACHTET

Der Bauherr trug lange die Idee in sich, ein Wohnensemble zu schaffen, das nachhaltig ist und sich harmonisch in die bestehende Natur einfügt. Mit den beiden Wohnhäusern ist ihm dies überzeugend gelungen – inspiriert von der Worpsweder Architektur und umgesetzt mit feinem Gespür für das, was heute energetisch wirklich zählt.

Die Architektur orientiert sich an norddeutscher Bauweise: klassische rote Klinker, schwarze Tondachpfannen und moderne Zinkgauben schaffen eine elegante Einheit. Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrasse und Garten, die oberen Galerie-Wohnungen über großzügige Loggien.



Jedes Haus umfasst vier 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen. Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fenstern und Galerie im Obergeschoss. Schlafzimmer, Tageslichtbad und Gäste-WC sind ebenso funktional wie stilvoll geplant.

Vinylbodenbelag in ansprechender Holzoptik (Eiche Natur), Fußbodenheizung sowie Sanitärausstattung von Geberit und Vigour sorgen für ein hochwertiges Ambiente. Beleuchtung im Treppenhaus und Außenbereich rundet das stimmige Gesamtkonzept ab.

Ein Bauvorhaben, das durch stilvolle Zurückhaltung, funktionale Planung und architektonische Qualität überzeugt.

NACHHALTIG HEISST GRÜN, LANGLEBIG, HOCHWERTIG & REGIONAL

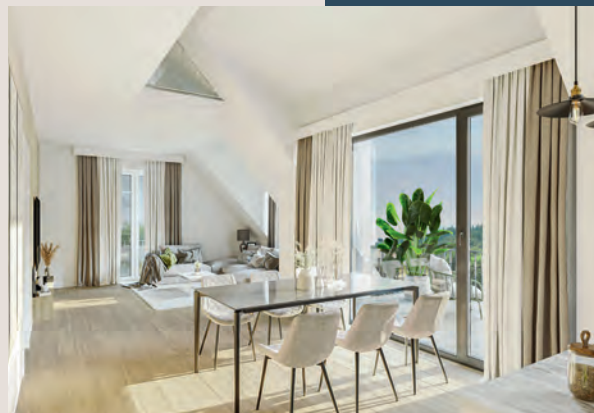
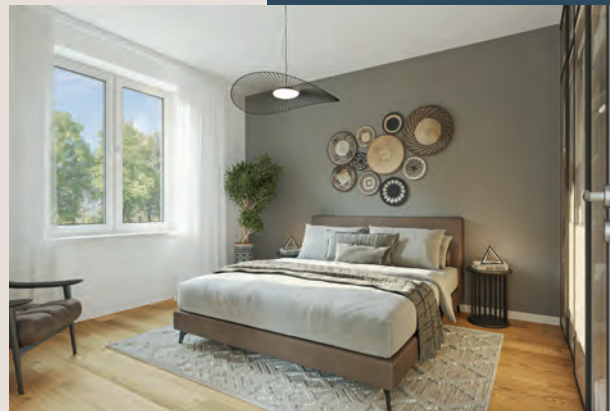
Das Objekt wurde mit gutem Gewissen entwickelt und errichtet. Ein modernes Energiekonzept mit Luft-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgt für eine umweltfreundliche Energie- und Wärmeversorgung.



Bei der Planung wurde auf den alten Baumbestand Rücksicht genommen, sodass kein Stamm gefällt werden musste. Die großen Linden und Eichen spenden Schatten und wirken wie eine natürliche Klimaanlage. Auch die Dachbegrünung der Carports, die zugleich ein optischer Blickfang ist, trägt zum ökologischen Nutzen bei. Das Gründach schafft wertvollen Lebensraum und unterstützt den Erhalt der Artenvielfalt.

Der Mix aus natürlichem Charme, praktischem Komfort und bewusstem Design begleitet die neuen Bewohner auf Schritt und Tritt. Hochwertige, langlebige Materialien wie massives Holz setzen dabei Akzente. Für Clara und Ottilie bedeutet „Heute für morgen bauen“ nicht nur eine Philosophie, sondern das tragende Fundament ihres Handelns. Für die hohe Bauqualität sorgen regionale, traditionelle Handwerksbetriebe.

Nachhaltigkeit zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamte Projekt. Es geht dabei nicht nur um Klima- und Energieeffizienz, sondern um ein Leben im Einklang mit Natur, Umwelt, Tradition und moderner Technologie. Es geht um das Bewusstsein, wie wir heute und in Zukunft wohnen möchten – und um das Wissen, wie sich das verwirklichen lässt.



DATEN & FAKTEN

- + Zwei Häuser mit je vier 2–3-Zimmerwohnungen von 80 m² bis 100 m²
- + Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Garten (Sondernutzungsrecht)
- + Obergeschosswohnungen mit Balkon und Galerie
- + Perfekte Raumaufteilung
- + Moderne Architektur mit traditionellen Elementen
- + Fensterläden, Außenrollläden, Wärmeschutz–Dreifachverglasung
- + Energiekonzept mit Photovoltaik und Luft–Wärme–Pumpe
- + Tageslichtbäder mit hochwertiger Ausstattung und bodentiefer Dusche
- + Zwei Abstellräume in jeder Wohnung
- + Gäste–WC
- + Design–Lichtkonzept
- + Carports mit Dachbegrünung, Fahrradgarage
- + Naturnahes Grundstück mit altem Baumbestand
- + Ruhige, zentrale Lage mit Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten



“MY HOME IS MY CASTLE”

Es ist etwas Besonderes, nach Hause zu kommen – erst recht, wenn das Zuhause all Ihren Wünschen entspricht und Ihnen Ruhe, Komfort und Geborgenheit schenkt. Eingebettet in eine schöne Landschaft wird es zum Rückzugsort, der vom Alltag erholt. Zugleich ist es ein Ort der Geselligkeit, ob mit Freunden oder zu zweit.

Die Räume sind genau auf Sie zugeschnitten und machen selbst Routinen zu schönen Momenten: die Tasse Kaffee auf der Terrasse oder dem Balkon, die Morgenroutine im stilvollen Bad mit Walk-in-Dusche.



Ein Zuhause soll Wärme ausstrahlen – nicht nur in der Umgebung, sondern besonders in den eigenen vier Wänden. Was könnte behaglicher sein als eine Fußbodenheizung in allen Räumen?

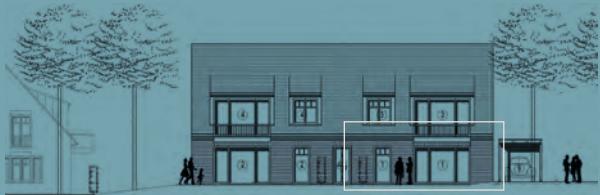
Ein Zuhause entsteht dort, wo man sich immer willkommen fühlt. Wo Nachbarschaft nicht anonym ist und man beim Bäcker noch mit Namen begrüßt wird.

Wenn auch Sie dieses Gefühl von Zuhause suchen, haben wir dafür den richtigen Ort und die passende Immobilie für Sie geschaffen.



HAUS 01

Clara



2-ZIMMER-WOHNUNG (EG)

Wohnung 01

Diele / Flur	6,04 m ²
Wohnen / Essen	30,53 m ²
Kochen	9,82 m ²
Terrasse	14,70 m ² / 7,35 m ²
Schlafen	15,35 m ²
Bad	7,20 m ²
Abstellraum	4,17 m ²
Vorratsraum	1,83 m ²



79,39 m² Wohnfläche



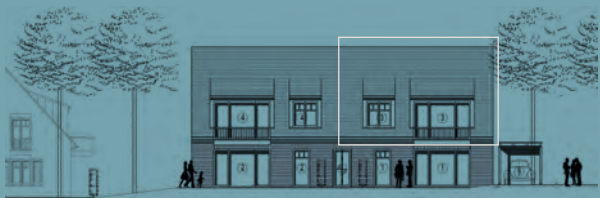
79,39 m² Wohnfläche



2-ZIMMER-WOHNUNG (EG)

Wohnung 02

Diele / Flur	6,04 m ²
Wohnen / Essen	30,53 m ²
Kochen	9,82 m ²
Terrasse	14,70 m ² / 7,35 m ²
Schlafen	15,35 m ²
Bad	7,20 m ²
Abstellraum	4,17 m ²
Vorratsraum	1,83 m ²



2-ZIMMER-WOHNUNG (1. OG)

Wohnung 03

Diele / Flur	7,01 m ²
Wohnen / Essen	27,00 m ²
Kochen	9,27 m ²
Loggia	10,40 m ² / 5,20 m ²
Schlafen	13,20 m ²
Bad	7,20 m ²
Abstellraum	2,53 m ²
Galerie	14,96 m ²



70,09 m² Wohnfläche + 18,56 m² Nutzfläche



70,09 m² Wohnfläche + 18,56 m² Nutzfläche

2-ZIMMER-WOHNUNG (1. OG)

Wohnung 04

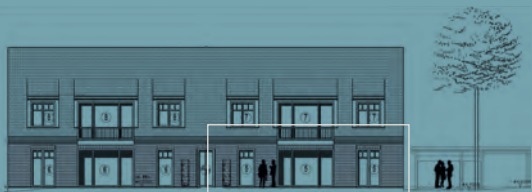
Diele / Flur	7,01 m ²
Wohnen / Essen	27,00 m ²
Kochen	9,27 m ²
Loggia	10,40 m ² / 5,20 m ²
Schlafen	13,20 m ²
Bad	7,20 m ²
Abstellraum	2,53 m ²
Galerie	14,96 m ²





HAUS 02

Ottilie



3-ZIMMER-WOHNUNG (EG)

Wohnung 05

Diele / Flur	6,68 m ²
Wohnen / Essen	34,63 m ²
Kochen	9,30 m ²
Terrasse	14,70 m ² / 7,35 m ²
Schlafen	15,35 m ²
Gast / Studio	13,00 m ²
WC	2,18 m ²
Bad	7,20 m ²
Abstellraum	2,72 m ²
Vorratsraum	3,28 m ²



99,09 m² Wohnfläche



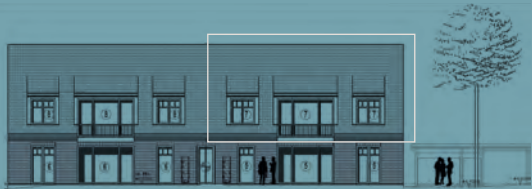
99,09 m² Wohnfläche



3-ZIMMER-WOHNUNG (EG)

Wohnung 06

Diele / Flur	6,68 m ²
Wohnen / Essen	34,63 m ²
Kochen	9,30 m ²
Terrasse	14,70 m ² / 7,35 m ²
Schlafen	15,35 m ²
Gast / Studio	13,00 m ²
WC	2,18 m ²
Bad	7,20 m ²
Abstellraum	2,72 m ²
Vorratsraum	3,28 m ²



3-ZIMMER-WOHNUNG (1. OG)

Wohnung 07

Diele / Flur	8,36 m²
Wohnen / Essen	33,29 m²
Kochen	10,93 m²
Loggia	10,40 m² / 5,20 m²
Schlafen	13,20 m²
Gast / Studio	11,87 m²
Bad	7,20 m²
WC	2,18 m²
Abstellraum	2,62 m²
Galerie / Bodenraum	20,57 m²
Abstellraum (Galerie)	1,76 m²



93,06 m² Wohnfläche + 25,02 m² Nutzfläche



93,06 m² Wohnfläche + 25,02 m² Nutzfläche



3-ZIMMER-WOHNUNG (1. OG)

Wohnung 08

Diele / Flur	8,36 m²
Wohnen / Essen	33,29 m²
Kochen	10,93 m²
Loggia	10,40 m² / 5,20 m²
Schlafen	13,20 m²
Gast / Studio	11,87 m²
Bad	7,20 m²
WC	2,18 m²
Abstellraum	2,62 m²
Galerie / Bodenraum	20,57 m²
Abstellraum (Galerie)	1,76 m²



BERATUNG & VERKAUF

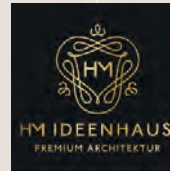
Rosenbusch Immobilien GmbH

Wilhelm-Röntgen-Straße 8

28357 Bremen

Info über: 0421 / 2401405

Info@rosenbusch-immobilien.de



BAU & GENERALUNTERNEHMEN

HM Ideenhaus Premium Architektur

Instenburger Str. 31

28207 Bremen



BAUTRÄGER

Hanseatische Immobilien Handlung GmbH

Hermann-Hollerith-Str. 9

28355 Bremen

Eine Einbauküche sowie das in den Visualisierungen dargestellte Mobiliar ist in diesem Immobilienangebot nicht enthalten.

Wir freuen uns, Ihnen eine digitale Präsentation dieser außergewöhnlichen Immobilie anbieten zu können. Bitte beachten Sie, dass alle hier dargestellten Bildmaterialien digitalisiert sind. Obwohl wir bemüht sind, eine möglichst genaue Darstellung der Materialien, Farbgebungen und Größenverhältnisse zu gewährleisten, können Abweichungen auftreten. Für solche Abweichungen können wir keine Haftung übernehmen.

Auch die Angaben im Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Die im Exposé dargestellten Visualisierungen und Grundrisse sind nicht verbindlich und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns darauf, Ihnen bei weiteren Fragen oder einem persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung zu stehen.