

ANZEIGE

VERLAGSSONDERSEITE

## Moderne Ästhetik im klassischen Anzug

Orleansstraße/Ecke Wörther Straße: Villenprojekt mit zehn Eigentumswohnungen in Schwachhausen

**Bremen. Das quirlige Stadtleben und die Ruhe der Natur zu gleichen Teilen genießen, von einer sehr guten Infrastruktur profitieren, aber auch dem Alltag innerhalb der persönlichen Wohlfühloase entfliehen können: Immer mehr Menschen wünschen sich ein Wohnumfeld, das im ersten Moment von Gegensätzen bestimmt scheint. Schwachhausen, das seit Langem zu den beliebtesten Stadtteilen unserer Hansestadt zählt, bietet dafür glänzende Voraussetzungen.**

Tradition und Moderne verbinden sich in dem Quartier zu einem harmonischen Ganzen: Viel Grün, alte Bremer Architektur, aber auch die Nähe zu Kunst, Kultur, Shopping und Sport sorgen für ein besonderes Flair. Ob das Theater Bremen, das Focke-Museum, der Bürgerpark mit seinen zahlreichen Freizeitangeboten, Sportvereine, Restaurants oder vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – alles ist innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

### OBJEKT DER WOCHE

Immobilien-Fachleute stellen ihre Objekte vor

#### Großzügig und großartig

Klassik und Moderne, die beiden Attribute, die den Stadtteil wie einen roten Faden durchziehen, finden sich auch im Neubauprojekt „Orleans N° 47“ wieder, das die Plankontor GmbH in enger Zusammenarbeit mit dem allein beauftragten Immobilienberatungsunternehmen Robert C. Spies KG an der Wörtherstraße/Ecke Orleansstraße realisiert.

„Nach den Plänen des Bremer Architekten Jost Paarmann entstehen auf einem 1527 Quadratmeter großen Grundstück im Herzen Schwachhausens zwei stilvolle Stadthäuser, die überaus hohen Ansprüchen an Ästhetik, Komfort, Funktionalität, Individualität und Nachhaltigkeit entsprechen“, fasst Khaled Hadidi, Verkaufsleiter bei Robert C. Spies, zusammen.

Das Design des großzügig gestalteten Objekts ist puristisch und schnörkellos gehalten. Hierbei steht das Wesentliche im Vordergrund und verknüpft gekonnt klassische Stilelemente mit exklusivem Wohnkomfort. Während das einladende Eingangsportale an repräsentative Kaufmannsvillen erinnert, verweist die klare Struktur des Baukörpers auf eine zeitlos moderne Architektur.



An Komfort wird nicht gespart: Das Projekt „Orleans N° 47“ entsteht in Schwachhausen.

FOTO: ROBERT C. SPIES

„Die Faszination der Perfektion, all das steht gleichsam stellvertretend für den Wunsch nach Schönheit, Qualität und Langlebigkeit. Alles Wertvolle basiert auf dieser Einstellung – das Objekt „Orleans N° 47“ ist da keine Ausnahme“, betont der Anbieter.

Das Projekt bietet zehn Wohnungen mit einer Wohnfläche von 84 bis 227 Quadratmetern, die sich auf Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen verteilen. Formschöne Details wie im Art-Deco-Stil gestaltete Balkone, die das Gebäude umlaufen oder die großzügigen Terrassen, geben dem Objekt eine leichte, wertige Anmutung.

Holzdielenböden, Fußbodenheizung, breite Doppelflügeltüren mit Glasausschnitten, bodentiefe Fenster und Deckenhöhen von 2,80 Metern – hier überzeugt ein Ambiente mit viel Licht, viel Raum und eigenem Charakter. Auch in den Bädern werden Stil und Exklusivität großgeschrieben. Dort schaffen Details wie großformatige Natursteinfliesen, hochwertigen Armaturen und ebenerdige Duschen

nicht nur optisch ein Vergnügen. Auf Wunsch kann die Küche mit einer innovativen Markenküche ausgestattet werden.

Einen großen Beitrag zu der hohen Wohn- und Lebensqualität, die das Projekt bietet, liefern außerdem verschiedene funktionale Details: Über einen Aufzug sind alle Geschosse, inklusive des Penthouses, miteinander verbunden. Schwellenlose Ausgänge, eine videoüberwachte Türanlage sowie geräumige Garagenstellplätze sorgen für ein Plus an Bewegungsfreiheit und Sicherheit.

Die moderne Haustechnik entspricht nicht nur den gesetzlichen Anforderungen, sondern kommt auch dem Wunsch der Bewohner nach einer umwelt- und kostenbewussten Energiebilanz entgegen. Die Wärmeerzeugung der beiden Häuser wird durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt und sorgt für eine zusätzliche, ökologische Klimaregulierung.

Aufgrund seines klassisch-modernen Konzeptes bietet das Neubauprojekt „Orleans N° 47“ Eigentümern wie auch Kapitalanlegern

nach Auffassung der Firma Robert C. Spies „eine einmalig gute Wertstabilität sowie eine nachhaltige, sichere Vermietbarkeit“.

Die Kaufpreise beginnen bei 269.000 Euro für eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit rund 84 Quadratmetern. Ein Tiefgaragenplatz ist für 27.500 Euro erhältlich. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für den Herbst 2014 vorgesehen. Eine zusätzliche Käuferprovision fällt nicht an.

#### Kontakt

Für Reservierungen und weitere Informationen stehen Heike Mönkebücher, Leoni Krzenzissa, Jörg Engelberg und Gunnar Sauer vom Immobilienberatungsunternehmen Robert C. Spies KG (Domshof 21, 28195 Bremen) per E-Mail unter orleans@robertcspies.de zur Verfügung. Telefonische Auskünfte sind unter 04 21 / 179 93-0 möglich, auch am Sonnabend von 10 bis 12 Uhr. Internet: www.robertcspies.de

## Was steht in der Wohnungsanzeige?

Die Sprache der Makler: Realistisch sind die Beschreibungen oftmals nicht / Floskeln in Annoncen und Exposés klingen ähnlich

VON EVELYN STEINBACH

**Bremen.** Groß und hell soll sie sein, ruhig und möglichst zentral gelegen: Wer eine Wohnung sucht, hat meist klare Vorstellungen von seinem neuen Zuhause. Und diese werden in den Immobilienangeboten der Makler gut bedient. Realistisch sind die Beschreibungen aber oftmals nicht.

„Beim Lesen von Immobilienangeboten braucht man Gefühl für das, was einem begegnet“, sagt Stefan Walter, Geschäftsführer des Eigentümerversandes Haus & Grund Deutschland. Ein angepisenes „Liebhaberobjekt“ könne zwar auf den ersten Blick ein Schnäppchen sein, sich aber nach genauerer Prüfung als stark renovierungsbedürftig erweisen. „Hier muss der Käufer noch einiges an Eigenleistung hineinstecken.“ Das Gleiche gilt für eine Immobilie, die „gut erhalten“ ist. Auch diese wurde nicht erst kürzlich saniert, übersetzt Walter die Maklersprache.

Renoviert wurde sicherlich bei einer „aufwendigen und luxuriösen Sanierung“.

Nach Aussagen des Eigentümerverbandes liegt hier eine Wohnung im gehobenen Standard vor, der sich in der Miete widerspiegeln wird. „Preisbestimmend ist vor allem die Lage“, sagt Walter. Daher werde oft von „zentraler, schöner Lage“ gesprochen – obgleich diese auch viel Verkehrslärm bedeuten kann. Populär sind ebenso Wohnungen, die in „gefragter Lage“ oder in einem „aufstrebenden Viertel“ liegen. Hier soll sich eine bislang unbeliebte Gegend in Kürze in ein Szeneviertel wandeln. „Garantieren kann man das aber in der Regel nicht“, sagt der Experte.

„Man sollte jeder Werbeaussage mit einer Portion Skepsis gegenüberstehen“, rät Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes (DMB). Denn in erster Linie sollen Anzeigen neugierig auf die Wohnung machen. Dazu dienen Schlüsselbegriffe, die sich an den Wünschen der Wohnungssuchenden orientieren. Eine „gute Verkehrsanbindung“ ist für viele Menschen wichtig. Dies könne aber bedeuten, dass die Wohnung an einer Haupt-

oder Durchgangsstraße liegt, sagt Ropertz. Zumindest sollte sich die Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr in Hausnähe befinden. Zu den Klassikern im Maklerdeutsch gehört auch „lichtdurchflutet“. Diese Beschreibung kann für jeden Raum genutzt werden, der nicht stockfinster ist. In der Regel sind große Fenster und überdurchschnittlich helle Räume gemeint.

Die Floskeln der Wohnungsanzeigen und Exposés klingen alle ähnlich. Doch Jürgen Schick, Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), beteuert: „Es gibt keine eigene Maklersprache. Hier werden ähnliche Formulierungen gewählt, weil es sich immer um den selben Sachverhalt handelt.“ Entscheidend seien vor allem die Zahlen, Daten und Fakten.

Aus diesem Grund rät der IVD seinen Mitgliedern, möglichst sachlich zu schreiben und eventuelle Mängel im Vorfeld zu nennen. „Es macht keinen Sinn, den Kunden zu täuschen“, sagt Schick. Doch ohne Werbung und Verkäufersprache komme auch ein seriöser Makler nicht aus.

Hilfreich ist es, wenn Verbraucher sich über das Wohnumfeld und die Lage vorab selbst informieren, empfehlen der Eigentümerverband Haus & Grund sowie der DMB. Entweder über Straßenkarten im Internet oder bei einem Spaziergang durch das Viertel. So stellt man schnell fest, ob bestimmte Aussagen in der Anzeige stimmen – wie zu Fuß erreichbare Einkaufsläden und Restaurants oder die S-Bahn-Haltestelle direkt vor der Haustür.

„Bei der Besichtigung sollte man einen Architekten, Bauingenieur oder Sachverständigen mitnehmen, der die Substanz des Gebäudes überprüft“, rät Walter jenen, die eine Wohnung oder ein Haus kaufen wollen. Als Laie sei dies kaum möglich. Ein Grundriss der Wohnung kann helfen, die tatsächliche Nutzfläche festzustellen, sagt Ropertz. Stellt sich heraus, dass die Immobilie von den Beschreibungen in der Anzeige deutlich abweicht, gibt es laut Walter zwei Möglichkeiten: Entweder von dem Angebot absehen oder Miete, Kaufpreis und Provision mit dem Makler neu verhandeln.

ANZEIGE

## Mehr Qualität am Bau: Bauschäden vermeiden

Wie bei der Hausmodernisierung Baufehler und daraus folgende Mehrkosten vermieden werden können

**Bremen.** Die Freude am Ende einer Sanierung ist in der Regel groß: Statt Baulärm genießen Eigentümer dann ihren neugewonnenen Wohnkomfort, statt unnötiger Energieverbräuche beobachten sie eingesparte Nebenkosten. Für dieses Ergebnis habe sich der Aufwand doch gelohnt, heißt es dann häufig. Umso niederschmetternder ist es, wenn nach einigen Wochen unerwartete Mängel auftreten und das Haus im schlimmsten Falle erneut zu einer kostenintensiven Baustelle wird. Zugige Fenster, feuchte Wände, unzureichender Wärmeschutz, anhaltend hohe Energieverbräuche sowie Schimmelbildung gehören zu den Problemen. Das muss nicht sein: Wer von Beginn an die wichtigsten Hinweise beherzigt, kann Baufehler und anschließende Mängel vermeiden.

Im Anfangsstadium einer Sanierung werden entscheidende Weichen bezüglich Art und Umfang der auszuführenden Maßnahmen getroffen. Hierbei unterstützen Architekten und Energieberater dank ihrer Erfahrung und Baupraxis kompetent und unabhängig. Von der Wahl geeigneter Anlagentechniken, Bau- und Dämmstoffe über

Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen (öffentliches Baurecht, Energieeinsparverordnung, Brandschutz) bis hin zur Fördermittelberatung/-beantragung sorgen Planer und Bauleiter für die Einhaltung eines gelungenen Modernisierungsfahrplanes.

Der Verzicht auf eine qualifizierte Energieberatung und Bauplanung bedeutet, planlos von einer Überraschung in die nächste zu tappen. Und Baufehler können teuer werden. Die Komplexität einer energetischen Sanierung wird zunehmend unterschätzt. Für den Bauherrn eröffnet sich ein großes Themenfeld mit vielfältigen Stolpersteinen und Fallstricken. Vermeintlich eingesparte Kosten bei Planung und Vorbereitung erweisen sich häufig als Kostentreiber während und nach der Ausführung. Mangelhafte und nicht ineinander greifende Gewerke kosten Geld und Lebensqualität. Schadensträchtige Ausführungen mindern Wert und Langlebigkeit. Konstruktionen und Raumluftqualitäten können sich erheblich verschlechtern.

Die Mängelliste kann also sehr umfangreich sein: So werden Energiesparpoten-

ziale nicht ausgeschöpft, Wärmebrücken gefährden Konstruktion und Raumklima, Angebote sind nicht vergleichbar und daher schwer durchschaubar. Darüber hinaus werden mangelbehaftete Gewerke häufig zu spät entdeckt, Fördermittel verschenkt und die Bauausführung stockt und erfolgt nicht zielgerichtet.



Alles zu Papier bringen: Eine durchdachte Bauplanung ist die Basis für eine gelungene Hausmodernisierung. FOTO: SERGEY NIVENS/FOTOLIA

Eine durchdachte Planung dagegen beinhaltet Energiebilanzen, die realistische Einsparpotenziale aufdecken und bewerten. Auch Detailplanungen (zum Beispiel der Umgang mit Wärmebrücken und luftdichte Bauteilanschlüsse) sowie die Beschaffung von Angeboten und deren Bewertung, Erklärung und Auswahl kommen hier zum Zuge. Dann sind noch der sichere und verlässliche Umgang mit Fördermitteln Thema und – von besonderer Bedeutung und immer wieder unterschätzt – die Bauüberwachung während der gesamten Bauausführung. Zu guter Letzt umfasst eine gewissenhafte Planung die Abrechnung und Unterstützung bei Abnahme und Gewährleistungsfristen.

➤ Eine neutrale und herstellerunabhängige Informationsbroschüre „Qualität am Bau“ mit den Themen Bauplanung, Wärmedämmung, Heizungsanlage, Luftdichtheit, Dachdämmung und Fassaden kann bei der Klimaschutzagentur energiekonsens bestellt werden. Telefon: 04 21 / 37 66 71-0, E-Mail: info@energiekonsens.de; Download im Internet: www.energiekonsens.de

## Frühlingstage guter Zeitpunkt für Begehung

**Bremen (tmn).** Im Frühling offenbaren sich viele Schäden am Haus. Daher sind die ersten warmen Tage ein guter Zeitpunkt für eine Begehung, zum Beispiel für die gründliche Schlussbegehung vor dem Ablauf der Gewährleistungsfrist. Darauf weist der Verband Privater Bauherren hin. Baumängel werden manchmal erst nach einem strengen Winter sichtbar. Innerhalb der Gewährleistungsfrist – fünf Jahre nach der Bauabnahme – haben Hausbesitzer Zeit, Baumängel festzustellen und von den Baufirmen kostenlos beheben zu lassen. Die Schlussbegehung macht der Hausbesitzer mit einem unabhängigen Sachverständigen.

Auch einem Haus ohne Baumängel kann der Winter zusetzen: War es sehr kalt, können Leitungen geplatzt und Mauern gerissen sein. War es mild und regnerisch, ist manchmal Nässe in Dach und Fassade eingezogen.

## Werklohn im Vorfeld schriftlich vereinbaren

**Bremen (tmn).** Kunden sollten mit Baufirmen oder Handwerkern vor Arbeitsbeginn über den Lohn sprechen. Damit lasse sich späterer Streit vermeiden, erklärt der Deutsche Anwaltverein. Am besten sei es, Vereinbarungen über den Werklohn schriftlich festzuhalten. Dabei sollte nicht nur die Höhe der Vergütung geregelt werden, sondern auch, ob stundenweise oder mit einem Pauschalbetrag abgerechnet werden soll. Gibt es keine entsprechende Regelung, wird laut dem Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) die übliche Vergütung fällig. Über deren genaue Höhe muss im Zweifel ein Sachverständiger entscheiden, wie das Landgericht Nürnberg-Fürth entschied (Az.: 6 O 3415/07).

## Heizöl für Hausbesitzer teurer als Erdgas

**Bremen (tmn).** Für Heizöl müssen Hausbesitzer tiefer in die Tasche greifen als für Erdgas. Ein Durchschnittshaushalt mit Gasheizung hat jährliche Heizkosten von rund 1174 Euro, ermittelte das Vergleichsportale Verivox. Wird Heizöl verwendet, liegen die Kosten bei rund 1590 Euro. Grund für die deutlichen Preisunterschiede ist, dass die Heizölkosten stärker an die hohen Rohölpreise gekoppelt sind als die Gaspreise. Der Musterhaushalt entspricht einer dreiköpfigen Familie in einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden.