

# Baugebiet Windhornsfeld



## Baugrundstücke zu verkaufen

Objekttyp	Wohnen
Grundstücksgröße	ca. 693 m <sup>2</sup>
Energieträger	Nahwärme
Bebaubar nach	Bebauungsplan
Bebaubar mit	Doppelhaus, Einfamilienhaus
Energieausweis	es besteht keine Pflicht
Kaufpreis	97.020,00 €

## Baugebiet Windhornsfeld, 27729 Hambergen

- ✓ Grundstückgrößen: 693 m<sup>2</sup> – 1.147 m<sup>2</sup>
- ✓ Kaufpreis: 140 €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)
- ✓ Keine Bauträgerbindung
- ✓ Baufertigstellung durch Käufer: innerhalb von 3 Jahren ab Übergabe
- ✓ Innovatives Nahwärmekonzept



TÜV-geprüfte Baufinanzierung über die Volksbank eG mit Sonderkreditprogramm möglich.

### VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de



## Lage

Unser Neubaugebiet Windhornsfeld befindet sich in ruhiger Lage von Hambergen. Kindergärten und Schulen sowie eine Auswahl an Ärzten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in dem Zentrum von Hambergen. Das Zentrum von Hambergen ist ca. 1,7 km entfernt.

Den Bahnhof Oldenbüttel erreichen Sie in ca. 1 km. Dort hält der Zug der Bahnstrecke Bremen-Bremerhaven. Diese Anbindung bietet Ihnen die direkte Verbindung an die jeweiligen Hauptbahnhöfe sowie in das Zentrum von Osterholz-Scharmbeck, nach Ritterhude oder Bremen-Burg.

## Ausstattung

- ✓ Bebauungsplan Nr. 53 - Windhornsfeld
- ✓ Grundstücksgröße von 693 m<sup>2</sup> bis 1.147 m<sup>2</sup>
- ✓ 30 Baugrundstücke
- ✓ Allgemeines Wohngebiet
- ✓ 1 Vollgeschoss
- ✓ Maximal 2 Wohneinheiten
- ✓ Keine Bauträgerbindung
- ✓ Vollerschlossen: Fertigstellung der Erschließung: 31.12.2027 / 75 % Fertigstellung der Bebauung
- ✓ Baufertigstellung seitens des Käufers: 3 Jahre ab Übergabedatum

## Allgemeine Hinweise

Hinweis zum Auswahlverfahren bei Mehrfachbelegung der Grundstücke:

Bei Vorliegen mehrerer vergleichbarer Kaufangebote sollen

- ✓ Bewohner der Gemeinde Hambergen sowie
- ✓ Personen, die derzeit außerhalb der Gemeinde Hambergen leben, jedoch vor deren Fortzug Einwohner der Gemeinde Hambergen waren, im Sinne der städtebaulichen Eigenentwicklung möglichst vorrangig berücksichtigt werden.

### Hinweis

Alle Werte sind ca. Angaben, die wir den Unterlagen entnommen oder vom Verkäufer mitgeteilt bekommen haben. Für alle unsere Angebote gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

### VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de

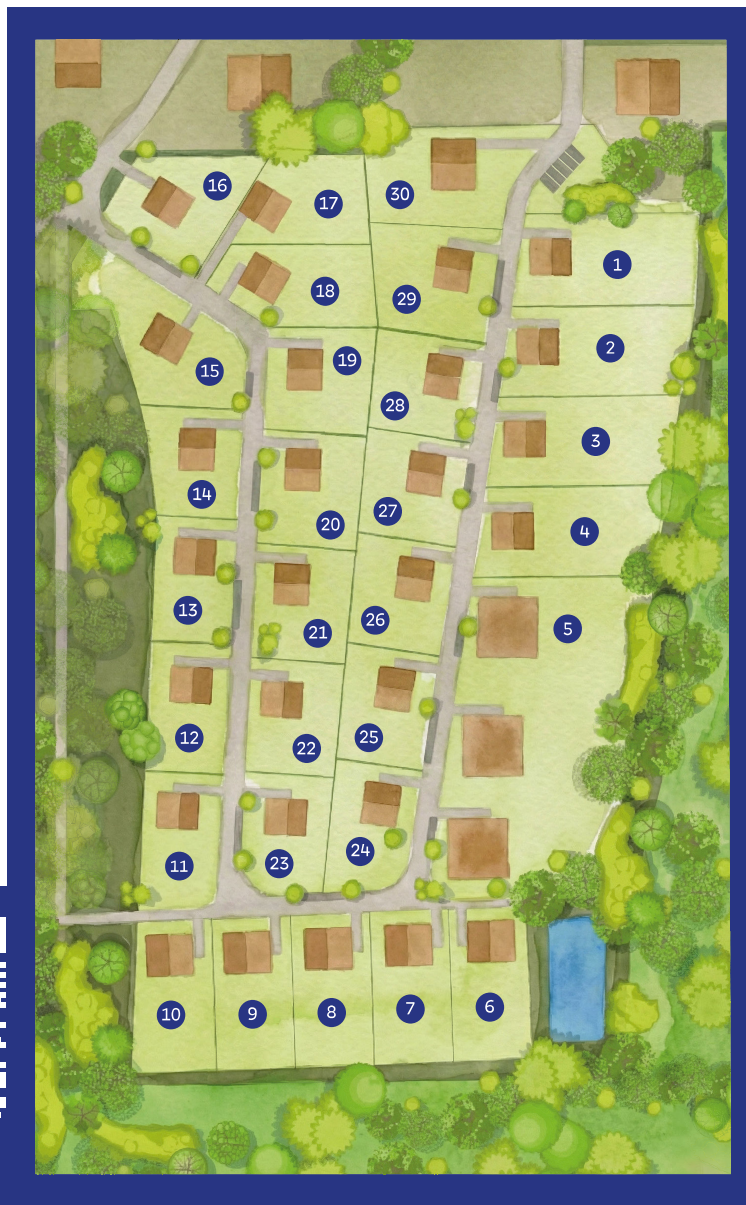
## Mitten in Hambergen wächst die Zukunft

Grundstücksübersicht

Das Windhornsfeld verbindet Lebensqualität mit moderner Energieversorgung. Kalte Nahwärme sorgt für ein angenehmes Raumklima. So wohnen Sie zukunftssicher, ohne sich um technische Details kümmern zu müssen.

Insgesamt entstehen hier 30 Baugrundstücke mit Größen zwischen 693 m<sup>2</sup> und 1.147 m<sup>2</sup>, eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und doch nah am Ortskern von Hambergen. Auch Berufspendler haben den Vorteil, schnell an die Stadt Bremen angebunden zu sein.

Das Quartier bietet Raum für Familien, Paare und Menschen, die sich bewusst für ein nachhaltiges, unkompliziertes Zuhause entscheiden. Auch wer sich zurückziehen will und den Alltag einfacher gestalten möchte, findet hier ideale Bedingungen: kurze Wege, überschaubare Grundstücke und ein zukunftssicheres Energiekonzept, bei dem für die Technik gesorgt wird.



### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de

## Kaltes Nahwärmekonzept



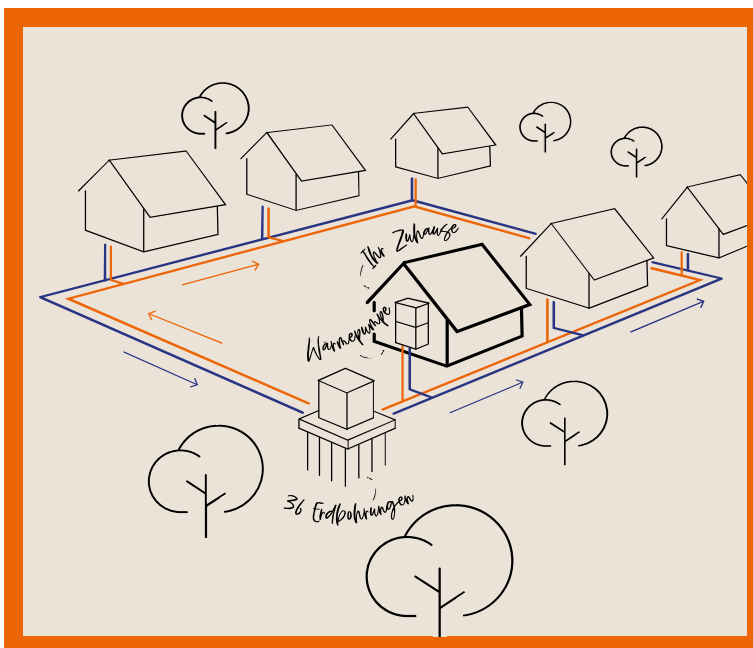
### Wärme...

#### ... wird gespeichert

Unter der Erde speichern 36 Bohrungen mit rund 140 Metern Tiefe die Wärme, die die Natur bereitstellt. Dies passiert indem Flüssigkeit in Bohrungen durch Erde erwärmt wird.

#### ... wird transportiert

Diese Wärme wird in Form eines Wasser-Glykol-Gemischs durch Leitungen im Boden bewegt und gelangt zu jedem Haus im Quartier. Das System arbeitet dauerhaft im Kreislauf.



#### ... klimatisiert Ihr Zuhause

In Ihrem Haus steht eine kleine Wärmepumpe, die Ihr Zuhause auf die gewünschte Temperatur bringt.

Gut zu wissen: Im Sommer kann das System sogar umgekehrt arbeiten. Die überschüssige Wärme aus den Häusern wird in den Boden zurückgeführt. So entsteht eine natürliche Kühlung, ganz ohne zusätzliches Gerät und zusätzliche Kosten.

#### ... stellen die Infrastruktur bereit

- ✓ Bohrungen
- ✓ Leitungen
- ✓ Wärmepumpe

#### ... kümmern sich um Wartung und Service

Betrieb, Kontrolle und Wartung übernehmen vollständig die Osterholzer Stadtwerke.

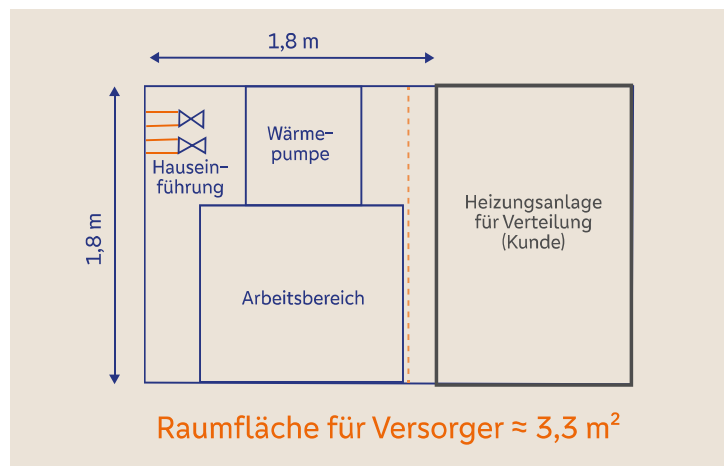
## Platzbedarf

- ✓ Wärmepumpe, Wärmemengenzähler, Rohre, Armaturen bis Liefergrenze durch Osterholzer Stadtwerke
- ✓ Speicher sowie Heizungsanlage bauseits
- ✓ Technische Details werden in Technische Anschlussbedingungen (TAB) festgelegt

### Wärmeverteilung



### Platzbedarf in Ihrem Zuhause



- Platzbedarf Wärmepumpe, Armaturen, Rohr, Arbeitsbereich, Speicher
- zusätzlicher Platzbedarf Heizungsanlage (MAG, Pumpe, Verteiler, etc.)
- - - Liefergrenze Osterholzer Stadtwerke

### (Umwelt-) Wärmequelle



### Sole-Wärmepumpe



## Gute Gründe für das Baugebiet Windhornsfeld



### Sicherheit statt Schwankung Wärme mit klarer Preisstruktur

Im Windhornsfeld gelten feste Preisformeln, die sich an realen Marktindizes orientieren. So bleiben Kosten planbar, auch wenn sich Energiepreise verändern. Das gibt Ihnen langfristig Verlässlichkeit.



### Technik, die einfach läuft Man spürt Wärme und sonst nichts.

Keine Wartung, keine Bedienung, kein Aufwand: Die moderne Energieversorgung im Windhornsfeld funktioniert unsichtbar im Hintergrund.



### Persönlich. Nah. Verlässlich. Hier kümmert sich kein Callcenter. Sondern wir.

Osterholzer Stadtwerke und Volksbank begleiten Sie persönlich – von der Finanzierung bis zum Betrieb. Vertragspartner mit Gesicht. Service mit Handschlag.



### Unauffällig und leise im Betrieb Kein Lärm, kein zusätzlicher Platzbedarf.

Die Wärmepumpe steht kompakt im Haus und arbeitet nahezu geräuschlos. Weil keine sichtbaren Anlagen oder Lüftungseinheiten im Garten nötig sind, bleibt das Grundstück ruhig, aufgeräumt und frei gestaltbar.

#### VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de

## Einmal investieren – dauerhaft profitieren

Ein herkömmliches Haus mit Gas- oder Luftwärmepumpe verursacht laufend Nebenkosten: Wartung, Stromverbrauch, Reparaturen, Ersatzteile. Im Windhornsfeld entfallen diese Posten, weil Betrieb und Service zentral organisiert sind. Die Wärmepumpe gehört zum Versorgungsnetz, nicht zum Haus. Das sorgt für Entspannung und spart Geld.

### Beispielrechnung: Einfamilienhaus

(6 kW Heizleistung, 140 m<sup>2</sup>)

	Luft-/Wasserwärmepumpe	Kaltes Nahwärmenetz
<b>Anfangsinvestition</b>	30.000 €* (Wärmepumpe)	14.280 € (Baukostenzuschuss)
Wartung	350 €/a	Wird durch den Betreiber übernommen
Instandhaltung	350 €/a	
Grundpreis	100 €/a	1.962 €/a
Arbeitspreis	600 €/a**	481 €/a
Kühlung	100 €/a	0 €/a
Ersatzanschaffung nach 15 Jahren	25.000 €* Wird durch den Betreiber übernommen	
<b>Jährliche Gesamtkosten bei Verteilung Invest auf 30 Jahre Laufzeit</b>	<b>3.334 €/a</b>	<b>2.919 €/a</b>

**12.450 €  
Ersparnis in  
30 Jahren**

\* Schätzwert nach aktueller Marktlage für Neubau (inkl. Installation und Nebenkosten), Vergleichswerte siehe z.B. <https://www.viessmann.de/de/wissen/technik-und-systeme/waermepumpe/waermepumpe-kosten.html>  
yt-Kanal schlau energiesparen: <https://www.youtube.com/watch?v=-nyTCayH1U>)

\*\* Berechnungsgrundlage: Angenommene mittlere Stromkosten von 18 ct/kWh;  
Jahresarbeitszahl Luft-Wasser-Wärmepumpe 2,4; Wärmebedarf 8.000 kWh.

#### Hinweis

Alle Kosten gerundet in € brutto. Preise sind, wie in der AVBFernwärmeG vorgeschrieben, indiziert und orientieren sich an den Marktindizes. Daher können Preise zu einem späteren Zeitpunkt abweichen.

#### VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

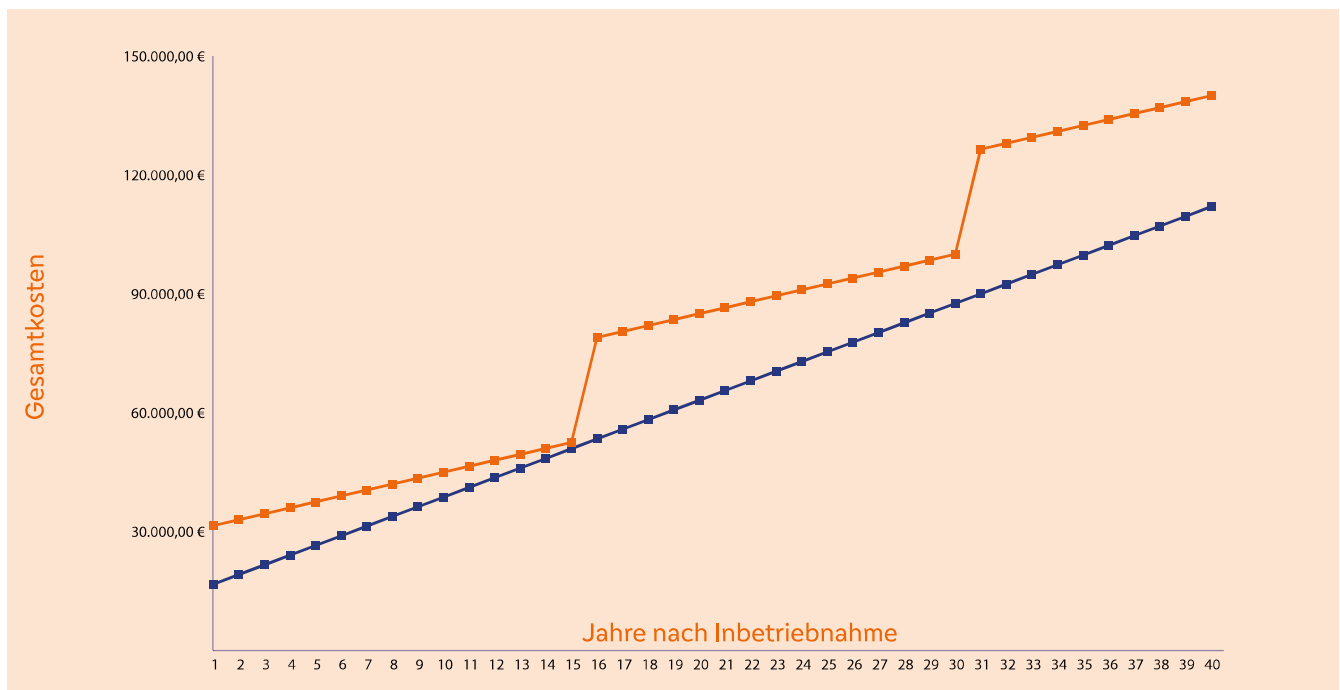
info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de

## Kostenbestandteile Wärmeversorgung Windhornsfeld

1. Baukostenzuschuss inkl. Hausanschluss bis 10 m: 2.380 €/kW
2. Grundpreis: 27,25 €/kW/Monat

Ein klassisches Einfamilienhaus benötigt ca. 6 kW und eine jährliche Heizenergie von 8.000 kWh.

## Kostenverläufe Optionen Wärme —■— Kalte Nahwärme    —■— L-W-Wärmepumpe



## Jährliche Kosten

### Grundpreis

$$GP_{\text{neu}} = GP_{\text{alt}} \times \left( 0,5 \times \frac{I_{\text{neu}}}{I_{\text{alt}}} + 0,5 \times \frac{L_{\text{neu}}}{L_{\text{alt}}} \right)$$

GP = 27,25€ /kW / Monat  
(klassisches EFH hat ca. 6 kW Leistung)

### Arbeitspreis

$$AP_{\text{neu}} = AP_{\text{alt}} \times \left( 0,5 \times \frac{WPI_{\text{neu}}}{WPI_{\text{alt}}} + 0,5 \times \frac{S_{\text{neu}}}{S_{\text{alt}}} \right)$$

AP = 6,01 cent/kWh Wärme

### Legende

GP	Grundpreis	AP	Arbeitspreis
I	Investitionsindex	WPI	Wärmepreisindex
L	Lohnindex	S	Stromindex

**Jährliche  
Kosten von  
2.443 €/Jahr**  
(ohne Baukosten-  
zuschuss)

## VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de

## Ihre Vorteile

### Keine Bauträgerbindung

Sie entscheiden selbst, wie und mit wem Sie bauen. Ob Einfamilienhaus oder Doppelhaus – im Windhornsfeld sind Sie frei in der Planung, und halten sich lediglich an die Vorgaben des Bebauungsplans (ein Vollgeschoss, maximal zwei Wohneinheiten).



### Finanzierung und Sonderkonditionen

In Zusammenarbeit mit der Volksbank eG Osterholz Bremervörde profitieren Sie von geprüften Baufinanzierungen und attraktiven Sonderkonditionen für energieeffizientes Bauen. Das bedeutet: faire Zinsen, geprüfte Sicherheit und Ansprechpartner, die Sie persönlich begleiten – vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe.

### Handwerkernetzwerk vor Ort

Wir stellen Ihnen ein Netzwerk erfahrener Handwerksbetriebe zur Verfügung, die mit dem Bau im kalten Nahwärmekonzept vertraut sind. So finden Sie schnell die richtigen Partner für Ihr Bauvorhaben. Die Betriebe kommen aus der Region, kennen das Quartier und wissen genau, worauf es ankommt.



✓ Technik arbeitet im Hintergrund

✓ Nachhaltige Entstehung von Wärme und Kälte im Wohnraum

✓ Kein Heizkeller, keine Außengeräte, keine Abgase

✓ Regionale Partner kümmern sich schnell

✓ Ihr Alltag läuft ganz ohne Mehraufwand

## VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de

## Allgemeine FAQs

### Wie funktioniert der Betrieb konkret?

Die Wärmeversorgung im Windhornsfeld läuft automatisch. Sie müssen keine Anlage bedienen, keinen Wartungstermin organisieren und keine Preise vergleichen. Alles funktioniert zentral, so einfach wie Strom oder Wasser aus der Leitung.

---

### Wer kümmert sich um die Anschlüsse?

Alle Grundstücke werden voll erschlossen übergeben. Strom, Wasser, Abwasser, Glasfaser und Wärme liegen bereits an.

---

### Ist die Wärmeversorgung zukunftssicher?

Ja, das Wärmenetz ist auf eine Lebensdauer von rund 100 Jahren ausgelegt. Es werden ausschließlich Wärmepumpen mit natürlichen Kältemitteln und sehr geringem Erderwärmungspotential eingesetzt. Damit ist eine langfristig vollständig klimaneutrale Wärmeversorgung sichergestellt. Schon heute stammen über 90 % der eingesetzten Energie aus erneuerbaren Quellen, und das System arbeitet bilanziell CO<sub>2</sub>-neutral.

---

### Wer kümmert sich um die Wärmepumpe?

Die Wärmepumpe wird vollständig durch die Osterholzer Stadtwerke gestellt, betrieben, gewartet und im Bedarfsfall repariert und ersetzt. Dies führt zu keinen weiteren Kosten für Sie.

---

### Wie sieht es mit Finanzierung aus?

Banken bewerten Immobilien mit nachhaltiger Energieversorgung besser. Sie erfüllen aktuelle EU-Klimaziele, gelten als risikoärmer und profitieren von günstigeren Finanzierungsmöglichkeiten.

---

### Wie funktioniert ein kaltes Nahwärmenetz?

In einem (unisolierten) Leitungsnetz zirkuliert ein Wärmeträgermedium (in diesem Fall ein Wasser-Glykol-Gemisch) auf vergleichsweise niedrigem Temperaturniveau (ca. 10 °C). Aus einer Wärmequelle (in diesem Fall 36 Erdwärmesonden sowie das umgebende Erdreich der Netzleitungen) wird Wärme zugeführt und den jeweiligen Kunden zur Verfügung gestellt. Da die Wärme auf dem angegebenen Temperaturniveau so nicht nutzbar wäre, ist jedem Netzanschluss eine Wärmepumpe nachgeschaltet, die die Temperatur auf das benötigte Niveau anhebt.

---

#### VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de

## Woher kommt die Wärme?

Die Wärme wird in einem ersten Schritt dem Erdreich entzogen. Das passiert mittels 36 Erdwärmesonden. An den Gebäudeanschlüssen hebt dann wiederum jeweils eine Wärmepumpe das Temperaturniveau auf bis zu 35 °C im Heizkreislauf bzw. 55 °C für Warmwasser an.

---

## Hat das Wärmenetz Auswirkungen auf meinen Stromanschluss?

Ja, da der Strom für den Betrieb der Wärmepumpe durch die Osterholzer Stadtwerke bezahlt wird, ist ein gesonderter Stromzähler erforderlich.

---

## Steht bereits fest, welche Wärmepumpen verbaut werden?

Ja, der Hersteller wurde bereits festgelegt. Es werden Wärmepumpen der Firma Alpha Innotec, für Einfamilien- oder Doppelhäuser in der Regel Fabrikat WZSV 63K1/3M verbaut. Es kommen ausschließlich Wärmepumpen mit natürlichem Kältemittel (Propan) und besonders geringem Erderwärmungspotenzial zum Einsatz.

---

## Hat das Wärmenetz Auswirkungen auf meinen Stromverbrauch?

Nein, da der Strombezug durch die Wärmepumpe vollständig über diesen läuft, hat der Wärmeanschluss keinen Einfluss auf den Stromverbrauch des Kunden.

---

## Hat das kalte Nahwärmenetz Auswirkungen auf die Heizungswahl?

Nein, grundsätzlich ist die Kombination mit sowohl Radiatoren als auch Flächenheizungen möglich. Bei der Auslegung ist, wie bei jedem Neubau, eine korrekte Dimensionierung unter Berücksichtigung der Vorlauftemperatur (insbesondere auch bei angedachter Nutzung der Kühlfunktion) erforderlich.

---

## Ist eine Kühlung über das Wärmenetz möglich?

Ja, die Osterholzer Stadtwerke stellen eine kostenlose, sogenannte passive Kühlfunktion über das kalte Wärmenetz zur Verfügung. Der Bedarf ist bei Beantragung des Netzanschlusses mit anzugeben.

## Ist die Versorgung mit Warmwasser auch im Kühlbetrieb sichergestellt?

Ja. Die Wärmepumpe stellt in jedem Fall die Versorgung mit Warmwasser sicher.

## Können diese Preise stabil garantiert werden?

Nein, nach der Verordnung für Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme sind die Osterholzer Stadtwerke zum Ansatz sogenannter Preisgleitklauseln verpflichtet. Nach diesen erfolgt halbjährlich eine Preisanpassung, die entsprechenden Formeln sind im Vertragswerk enthalten.

## Welche Kosten fallen an?

Zu Beginn ist ein einmaliger Baukostenzuschuss von 14.280 € inkl. Mehrwertsteuer fällig. Die laufenden Kosten bestehen aus einem Grundpreis und einem Arbeitspreis. Beide Positionen werden unter Berücksichtigung von Preisgleitformeln gemäß AVB Fernwärme gebildet. Der Grundpreis liegt gegenwärtig bei 27,25 €/(kW\*Monat). Der Arbeitspreis liegt gegenwärtig bei 6,01 ct/kWh.

Alle Angaben netto zzgl. aktueller Mehrwertsteuer.

## Wie wird abgerechnet?

Abgerechnet wird neben dem Grundpreis der Arbeitspreis über einen der Wärmepumpe nachgeschalteten Wärmemengenzähler. Die Kühlung ist im Grundpreis inbegriffen.

### Wir sind für Sie da!

Bei weiteren Fragen rufen Sie uns gerne an oder besuchen Sie uns in einem unserer Kundenzentren.

### Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Frau Laura Goldschmidt  
VBI - Volksbanken Immobilien GmbH  
Markstraße 1-5

Telefon: 04791-808171  
Mobil: 01520-2332411  
E-Mail: [laura.goldschmidt@vbohz-vbi.de](mailto:laura.goldschmidt@vbohz-vbi.de)

#### VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

[info@vbohz-vbi.de](mailto:info@vbohz-vbi.de)  
[vbohz-immobilien.de](http://vbohz-immobilien.de)

Zurück an:

VBI- Volksbanken Immobilien GmbH  
z. Hd. Stefanie Gloistein  
Marktstr. 1-5  
27711 Osterholz-Scharmbeck

Per E-Mail:  
stefanie.gloistein@vbohz-vbi.de

## Interessensbekundung für ein Baugrundstück „Windhornsfeld“ in 27729 Hambergen

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Tel.-Nr.: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

1. Wunschgrundstück Nr.: \_\_\_\_\_ 2. Wunschgrundstück Nr.: \_\_\_\_\_ 3. Wunschgrundstück Nr.: \_\_\_\_\_

Hier ist Platz für eventuelle Fragen

---

Ich / wir willigen ein, dass die VBI-Volksbanken Immobilien GmbH meine/unsere Kontaktdaten an ihren Partner, die Volksbank eG Osterholz \* Bremervörde, weiterleiten darf, um für eine mögliche Finanzierungsberatung mit mir/uns Kontakt aufzunehmen. Eine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt nicht durch die Volksbank eG Osterholz \* Bremervörde

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### Hinweis zum Auswahlverfahren bei Mehrfachbelegung der Grundstücke

Bei Vorliegen mehrerer vergleichbarer Kaufangebote sollen Bewohner:innen der Gemeinde Hambergen sowie Personen, die derzeit außerhalb der Gemeinde Hambergen leben, jedoch vor deren Fortzug Einwohner:innen der Gemeinde Hambergen waren, im Sinne der städtebaulichen Eigenentwicklung vorrangig berücksichtigt werden.

---

### VBI - Volksbanken Immobilien GmbH

Alte Straße 17-20  
27432 Bremervörde

Tel.: 04791-808153  
Fax: 04791-808187

info@vbohz-vbi.de  
vbohz-immobilien.de