



Exposé | Vermietung



Willkommen Zuhause



ALVA IM TABAKQUARTIER

Urban, grün und mittendrin: Wohnen am Fleetpark

Bis Sommer 2026 entsteht inmitten der inspirierenden Atmosphäre des Tabakquartiers in Woltershausen das neue Wohngebäude ALVA. Direkt am rund 20.000 m² großen Quartierspark vereint der Neubau unter neu-esten energetischen Baustandards (KFW 40 QNG) auf insgesamt sieben Geschossen 30 moderne, barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Ob für Singles, Paare oder Familien: ALVA besticht durch eine elegante Ausstattung mit hochwertigem Designfußboden, Fußbodenheizung sowie großzügigen Balkonen oder Terrassen für Sonnenanbeter. Dank einer CO2-neutralen und fossilfreien WärmeverSORGUNG, Bremens schnellstem Internet und zahlreichen Fahrradstellplätzen ist ALVA bestens für die Zukunft gerüstet!

Im urbanen und grünen Tabakquartier finden Sie alles, was das Leben noch angenehmer macht: gastronomische und kulturelle Angebote sowie Betreuungsmöglichkeiten. Kurze Wege und eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt – egal ob mit dem Fahrrad, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto – machen das Tabakquartier zum perfekten Standort.

Das ist Wohnqualität!



Lage



BREMEN

Mehr als Märchen

Bremen braucht sich nicht verstecken! Auch wenn die Stadt im deutschlandweiten Vergleich manchmal etwas vernachlässigt wird, begeistert die **traditionsreiche Hansestadt** im Nordwesten Deutschlands mit ihrer reichen Geschichte und maritimen Kultur. Geprägt von einer mehr als 1.200-jährigen Geschichte, vereint Bremen als **elftgrößte Stadt Deutschlands** historische Schätze und moderne Lebensart. Die Vitalität wird vor allem auch durch internationale Studierende und junge Menschen in die **größte Stadt Nordwestdeutschlands** getragen. Zudem sind viele spannende und

zukunftsträchtige Wirtschaftszweige in Bremen ansässig von der Elektromobilität über die Luft- und Raumfahrtindustrie bis hin zu Forschungsinstituten und der Lebensmittelindustrie.

Bremen, mit seiner vielfältigen Kulturszene, zahlreichen Parks und Grünanlagen sowie der lebendigen Weser, ist eine Stadt, die Tradition und Innovation harmonisch miteinander verbindet und damit einen einzigartigen Charme versprüht. Gemeinsam mit Bremerhaven und Oldenburg entsteht so eine **Metropolregion mit über 1 Million Bewohnern**.

WOLTMERSHAUSEN

Ein Stadtteil im Aufbruch

Woltmershausen, liebevoll auch „Pusdorf“ genannt, ist ein lebendiger Stadtteil im Südwesten Bremens, der sich durch seine Nähe zur Weser und seine charmante Mischung aus Tradition und Moderne auszeichnet. **Einst ein Arbeiterviertel mit einem der wichtigsten Arbeitgeber Bremens, der Martin Brinkmann Tabakfabrik**, hat sich Woltmershausen zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt, das sowohl junge Familien als auch alteingesessene Bremer anzieht.

Der Stadtteil besticht durch seine historischen Gebäude und eine Vielzahl von Grünflächen, die zum Verweilen und Erholen einladen. Punkten kann der Stadtteil unter anderem mit der wunderbaren **Lage entlang der Weser und dem Weseruferpark**, aber auch mit dem her-

vorragenden **Anschluss an die trendige Neustadt**. Woltmershausen ist geprägt von einer engen Nachbarschaftsgemeinschaft, die durch zahlreiche Feste und Veranstaltungen das soziale Miteinander fördert.

Der Stadtteil vereint auf einzigartige Weise das maritime Flair der Hansestadt Bremen mit einem modernen, urbanen Lebensstil. **Mit seiner zentralen Lage und guten Anbindung an die Bremer Innenstadt, den Flughafen, das Güterverkehrszentrum und die BAB281 sowie seiner wachsenden Infrastruktur** bietet Woltmershausen eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Umfeld für seine Bewohner.



↑ Zentral gelegen und einfach angebunden

Lage





DAS TABAKQUARTIER

Inspiriertes Konzept – inspirierende Atmosphäre

Auf dem über 20 Hektar großen Gelände des **Tabakquartiers**, dem Areal der ehemaligen Martin Brinkmann Tabakfabrik, treffen **denkmalgeschützte Architektur** und Geschichte atmende Gebäude auf moderne **Neubauten mit zukunftsfähiger technischer Ausstattung**, die keine Wünsche offenlassen. Kurze Wege und viele Möglichkeiten: Das Tabakquartier steht für eine sehr dynamische Durchmischung von Wohnungen und Büroräumen sowie eine **Vielfalt an kulturellen und gastronomischen Angeboten**.



GASTRONOMIE

Vielfältige Küche für jeden Geschmack

Ob modernes, junges Streetfood in der **Foodbox**, italienische und alpenländische Küche im Restaurant **JUSTUS** oder leckere Currys bei **Mayapapaya** – für Abwechslung ist gesorgt. Leckeres für die Kaffeepause oder den Frühstückstisch hat die Bäckerei **Müller & Egerer** im Angebot und was sonst noch auf dem Tisch oder im Schrank fehlt, gibt es in den vielen nahegelegenen Geschäften.



↑ Gaumenfreuden und gute Atmosphäre



↑ Spielerisch hoch hinaus



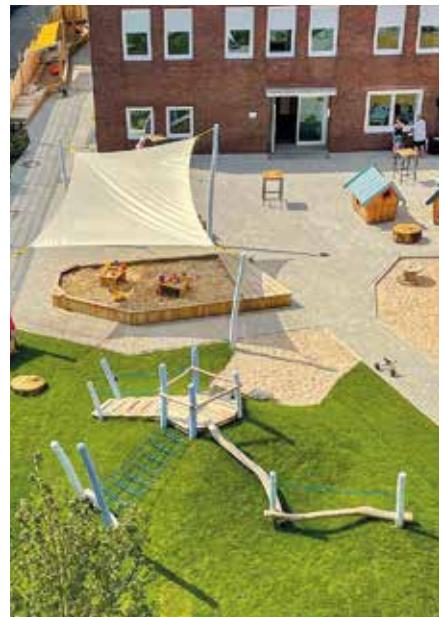
Wussten Sie schon?

Mit der Boulder Base Bremen befindet sich Norddeutschlands größte Boulderhalle im Tabakquartier. Für Anfänger sowie Profis geeignet, mit einer Kletterhöhe bis zu 4,50 Meter über dem Boden.

SPORT UND FREIZEIT

Hier kommen Sie in Schwung!

Lust auf richtig viel Bewegung? Dann sind Sie im „Life-style and Sport“-Studio von **EASYFITNESS** in der FABRIK oder in der Boulderhalle von der **Boulder Base Bremen**, Norddeutschlands größter Kletterhalle, genau richtig. Bei gutem Wetter geht es noch schöner: Nutzen Sie einfach demnächst die **ausgedehnte Lauf- und Erlebnisstrecke** durch das Quartier bis zur nur wenige hundert Meter nahen Weser! Noch mehr Entspannung? **Viele Parkanlagen mit Outdoorsport-Möglichkeiten**, wie der nahegelegene rund 20.000 m² große Quartierspark, begrünte Ruhezonen und Dachterrassen laden zum Aufenthalt ein. Genau richtig zum Erleben oder Durchatmen! Und mit liebevoll gestalteten **Spielplätzen** und einer **Kita** sind auch die Kleinsten wunschlos glücklich.



↑ Einfach aktiv - drinnen und draußen



KULTUR

Unterhaltung für alle Sinne

Ob mitreißende Schauspielkunst im **Boulevardtheater Bremen**, hochkarätige Musik bei den **Bremer Philharmonikern**, spannende Veranstaltungen im **Zentrum für Kunst** oder in der Eventlocation **Heizwerk** – langweilig wird es hier bestimmt nicht. Gäste von auswärts kommen einfach im urbanen Lifestyle-Hotel **unique by ATLANTIC Hotels** direkt im Quartier unter.



↑ Fürs Ohr und fürs Auge: Hauptsache Kultur



Wussten Sie schon?

Neben dem alten Baumbestand, der 200 Bäume zählt, werden 200 weitere neu angepflanzt. Verschiedene, bienenfreundliche Pflanzen, Blühstreifen, der Highline-Garten und etwa 40 mit saisonalen Pflanzen bestückte Obstkisten sorgen für eine reiche Artenvielfalt.



↑ Innovation und Natur im Blick

ANBINDUNG UND ENERGIE

Am Puls der Zeit und bestens angebunden

Im Tabakquartier hat die Zukunft in Sachen Mobilität und Energie schon lange angefangen: Von **Mobilitätshäusern** mit Car- und Bike-Sharing-Angeboten über **Gründächer** und **Photovoltaikanlagen** mit Mieterstrom-Modellen bis hin zu energieeffizienten **Blockheizkraftwerken** und **Wärmepumpen** schaffen moderne und innovative Konzepte schon heute ein Wohngefühl von morgen in diesem nahezu autofreien Quartier.

Wer zwischendurch doch mal weg muss, hat es leicht: Dafür sorgen die **Nähe zur Bremer Innenstadt, viele Fahrradwege, eine gute ÖPNV-Anbindung** (Linie 24 und 63 über Hauptbahnhof und Bahnhof Neustadt) und eine **große Zahl an Parkplätzen**.

WOHNEN

- 1 **Wohnen am Park: Alva**
(Wohnen • Kauf)
- 2 **Wohnen am Park: Peer**
(Wohnen • Kauf)
- 3 **Wohnen am Park: Lord, Lloyd & Fleethäuser**
(Wohnen • Kauf)
- 4 **Wohnen mit Service**
(Wohnen • Miete)
- 5 **TQ Living**
(Wohnen • Kauf & Miete)
- 6 **TQ Studios**
(Wohnen • Kauf & Miete)
- 7 **Speicherlofts**
(Wohnen • Miete)
- 8 **TQ Home**
(Wohnen • Miete)
- 9 **Tabakcarrée**
(Wohnen)
- 10 **5 Freunde**
(Wohnen • Miete)

GEWERBE

- 1 **DIE FABRIK**
(Gewerbe • Miete)
- 2 **Alter Tabakspeicher**
(Gewerbe • Miete)
- 3 **Alter Tabakspeicher II**
(Gewerbe • Miete)
- 4 **AtelierHäuser**
(Gewerbe • Kauf & Miete)
- 5 **FORUM**
(Gewerbe • Miete)
- 6 **Lighthouse**
(Gewerbe • Miete)

FREIZEIT & KULTUR

- 1 **unique by ATLANTIC Hotels**
(Hotel)
- 2 **Heizwerk**
(Eventlocation)
- 3 **Foodbox**
(Gastronomie)
- 4 **JUSTUS**
(Gastronomie)
- 5 **Bistro Mayapapaya**
(Gastronomie)
- 6 **Müller & Egerer**
(Bäckerei & Konditorei)
- 7 **Boulevardtheater Bremen**
(Theater)
- 8 **Bremer Philharmoniker**
(Orchestersaal)



- 9 **Zentrum für Kunst**
(Kunst- & Kulturräume • Miete)
- 10 **Barbarella Events**
(Kreativlocation)
- 11 **EASYFITNESS**
(„Lifestyle and Sport“-Studio)
- 12 **Boulder Base Bremen**
(Boulderhalle)
- 13 **Kita**
(Kindertagesstätte & Krippe)
- 14 **Sparkasse Bremen**
(Bankfiliale)
- 15 **DHL Packstation**
(Paketstation)
- 16 **Grüne Mitte**
(Parkanlage)



 **Highline-Garten**
(Grünanlage)

ENERGIE

-  **Photovoltaikanlagen**
(Solar- & Kundenstromanlage)
-  **Blockheizkraftwerk**
(Strom & Wärme aus Erdgas)
-  **Wärmepumpe**
(CO₂-neutrale Wärmeversorgung)

MOBILITÄT

-  **Mobilitätshäuser**
(Parkhäuser Plus)

 **Mobilitätspunkt**
(Car-, Bike- & E-Scooter-Sharing)

-  **Linie 24: Rablinghausen - Neue Vahr Nord (über Hbf)**
Linie N3: Rablinghausen - Bf Mahndorf (über Hbf)
(BSAG-Haltestelle • ÖPNV)
-  **Linie 63: GVZ - Hauptbahnhof**
(BSAG-Haltestelle • ÖPNV)

Architektur





DURCHDACHTES GEBÄUDE, BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT!

Zentral im Quartier – den Fleetpark vor der Haustür

Mit dem Gebäude ALVA entstehen **30 moderne Wohnungen** nach **KfW40 QNG-Standard** in einem Neubau im Herzen des Tabakquartiers zentral gelegen am Quartierspark. Neben der aktuell modernsten und als einziger noch geförderter Gebäudeklasse bestechen die Wohnungen durch zeitgemäße Ausstattung und hochwertige Materialien. Von der **2- bis zur 4-Zimmer-Wohnung** mit Wohnungsgrößen von circa 50 bis 118 m² bietet ALVA vielfältige Gestaltungsoptionen für unterschiedlichste Bedürfnisse. Dank **Photovoltaikanlagen**, einer **extensiven Begrünung auf dem Dach** und **regenerativer Energien zur Beheizung** ist das Gebäude zukunftsweisend aufgestellt. Gerade auch die **Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen** ist ein herausragender Vorteil von ALVA. Die ansprechende Außenarchitektur ist zudem auf das Ensemble „Wohnen am Park“ mit der **direkten Nachbarschaft zum Fleetpark** abgestimmt.

Bezugsfertig ist ALVA voraussichtlich ab Sommer 2026.



↑ Moderne und klare Konturen



↑ Balkone und Terrasse zum Sonnen tanken

Ausstattung

„KFW 40 QNG-ENERGIESTANDARD“ TRIFFT AUF ZEITLOSE ELEGANZ

Wohnen auf modernste Art und Weise

Das Gebäude ALVA vereint höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und führt diese mit Wohlfühlkomfort zusammen. Wie das aussieht? Neben der aktuell energetisch besten Bauweise verfügen die Wohnungen über hochwertigen **Designfußboden** verbunden mit einer **Fußbodenheizung**, die wohlige Wärme in die Räume bringt. Die **vollausgestatteten, stilvollen Bäder** und ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgen in den Wohnungen für entspannten Komfort im Alltag. **Bodentiefe Fenster mit Flügeltüren** lassen viel Licht herein und bei gutem Wetter lädt in jeder Wohnung mindestens ein großzügiger **Balkon** mit circa 1,8 m Tiefe zum Sonnen tanken ein. Wenn die Sonne einmal doch zu stark scheint, hilft der **innenliegende Sonnenschutz** an allen Fenstern. Die Wohnungen im Erdgeschoss ermöglichen mit ihren **Terrassen** und dem unmittelbar angrenzenden Fleetpark ein mehr als naturnahes Aufenthaltserlebnis.

Bleiben Sie in Verbindung: Mit Videogegensprechanlagen und Bremens schnellem Internet (bis zu 10 Gbit/s Empfangsgeschwindigkeit möglich) ist ALVA auch technisch auf dem neuesten Stand.

Zudem sind die **barrierefreien Wohnungen** mit einem Personenlift – vom Eingangsbereich bis zum Dachgeschoss – optimal zugänglich. Jeder Wohnung stehen mindestens 2 Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Das sehr nahegelegene Mobilitäts- und Parkhaus MOBI 2 bietet nicht nur Platz für das eigene Auto, sondern beherbergt auch Ladesäulen und eine Car-Sharing- Station. Weitere Mobilitätsangebote finden Sie darüber hinaus fußläufig im Quartier und werden ergänzt durch eine gute Anbindung an den ÖPNV.



↑ Moderne und stilvolle Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG

Stilvoll und zeitgemäß

- Barrierefrei
- Bodentiefe Fenster
- Hochwertiger Designfußboden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Stilvolle Bäder
 - Großformatige Keramikfliesen (60 x 60 cm)
 - Sanitärobjecte von Vigour
 - Rainshower und Armaturen von hansgrohe
 - Duschabtrennung (Klarglas)
- Downlights
- Hinterleuchteter Badspiegel
- (Zusätzlicher) Handtuchheizkörper
- Sonnen- und Sichtschutz an allen Fenstern (innenliegend, elektrisch betrieben)
- Videogegensprechanlage
- Bremens schnellstes Internet (bis zu 10 Gbit/s möglich)
- Lift und gemeinschaftlicher Fahrradraum



Etagen- grundrisse



Erdgeschoss



Maßstab 1:150

 Atelier
Häuser

N 

1. Obergeschoss



 Atelier
Häuser

Maßstab 1:150

N 

2. Obergeschoß



Maßstab 1:150

 Atelier
Häuser

N 

3. Obergeschoss



4. Obergeschoß



Maßstab 1:150

 Atelier
Häuser



5. Obergeschoß



Maßstab 1:150

 Atelier
Häuser

N 

6. Obergeschoß



Maßstab 1:150

 Atelier
Häuser





Wohnungs- typen

2-ZIMMER

Typ A

- ca. 50,0 m² inkl. Balkon anteilig
- Whg. 3, 7 & 12



01 Wohnen/Essen: ca. 20,5 m²

02 Schlafen: ca. 12,9 m²

03 Flur: ca. 5,9 m²

04 Bad: ca. 5,9 m²

05 Abstellraum: ca. 2,3 m²

06 Terrasse/Balkon (50%): ca. 2,5 m²

Maßstab 1:75



2-ZIMMER

Typ B

- ca. 62,0 m² inkl. Balkon anteilig
- Whg. 4



01 Wohnen/Essen: ca. 29,4 m²

02 Schlafen: ca. 16,1 m²

03 Flur: ca. 5,9 m²

04 Bad: ca. 5,9 m²

05 Abstellraum: ca. 2,2 m²

06 Terrasse/Balkon (50%): ca. 2,5 m²

Maßstab 1:75



2-ZIMMER

Typ C

- ca. 64,8 m² inkl. Balkon anteilig
- Whg. 8 & 13



- 01** Wohnen/Essen: ca. 29,9 m²
- 02** Schlafen: ca. 16,4 m²
- 03** Flur: ca. 8,5 m²
- 04** Bad: ca. 5,9 m²
- 05** Abstellraum: ca. 1,6 m²
- 06** Terrasse/Balkon (50%): ca. 2,5 m²

Maßstab 1:75



2-ZIMMER

Typ D

- ca. 67,0 m² inkl. Balkon anteilig
- Whg. 2 & 6



01 Wohnen/Essen: ca. 30,6 m²

02 Schlafen: ca. 18 m²

03 Flur: ca. 5,6 m²

04 Bad: ca. 8 m²

05 Abstellraum: ca. 2,3 m²

06 Terrasse/Balkon (50%): ca. 2,5 m²

Maßstab 1:75



2-ZIMMER

Typ E

- ca. 74,1 m² inkl. Balkon/Terrasse anteilig
- Whg. 1, 5, 10, 15, 19, 23 & 27



- 01** Wohnen/Essen: ca. 26 m²
- 02** Schlafen: ca. 14,8 m²
- 03** Flur: ca. 7,3 m²
- 04** Bad: ca. 5,9 m²
- 05** Abstellraum: ca. 1,5 m²
- 06** Küche: ca. 10,7 m²
- 07** Terrasse/Balkon (50%): ca. 7,9 m²

Maßstab 1:75



2-ZIMMER

Typ F

- ca. 68,7 m² inkl. Balkon anteilig
- Whg. 11, 16, 20, 24 & 28



- 01** Wohnen/Essen: ca. 26 m²
- 02** Schlafen: ca. 14,8 m²
- 03** Flur: ca. 7,3 m²
- 04** Bad: ca. 5,9 m²
- 05** Abstellraum: ca. 1,5 m²
- 06** Küche: ca. 10,7 m²
- 07** Terrasse/Balkon (50%): ca. 2,5 m²

Maßstab 1:75



3-ZIMMER

Typ G

→ ca. 82,9 m² inkl. Balkone anteilig

→ Whg. 9 & 14



Maßstab 1:75



3-ZIMMER

Typ H

→ ca. 82,7 m² inkl. Balkone anteilig

→ Whg. 17, 21, 25 & 29



- 01 Wohnen/Essen: ca. 33,9 m²
- 02 Schlafen: ca. 14,8 m²
- 03 Flur: ca. 9,7 m²
- 04 Bad: ca. 5,9 m²
- 05 Abstellraum: ca. 3,6 m²
- 06 Kind: ca. 9,9 m²
- 07 Terrasse/Balkon (50%): ca. 4,9 m²

Maßstab 1:75



4-ZIMMER

Typ I

- ca. 117,7 m² inkl. Balkone anteilig
- Whg. 18, 22, 26 & 30



- 01 Wohnen/Essen: ca. 47 m²
- 02 Schlafen: ca. 19,5 m²
- 03 Flur: ca. 14,5 m²
- 04 Bad: ca. 5,9 m²
- 05 Abstellraum: ca. 2,2 m²
- 06 Kind 1: ca. 10,3 m²
- 07 Kind 2: ca. 10,7 m²
- 08 WC: ca. 2,7 m²
- 09 Terrasse/Balkon (50%): ca. 4,9 m²

Maßstab ca. 1:60



Kontakt

Sie haben Interesse an einer unserer
Wohnungen? Dann kontaktieren Sie uns
einfach. Wir freuen uns auf Sie!

TELEFON & MAIL

0421 – 30 80 68 87

woitysak@justus-grosse.de

WEBSITES

www.wohnen-am-park.com

www.tabakquartier.com

FACEBOOK

[/tabakquartier](https://www.facebook.com/tabakquartier)

INSTAGRAM

[/tabakquartier](https://www.instagram.com/tabakquartier)

EIN PROJEKT VON

JUSTUS GROSSE

IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Impressum

Bauherr

Justus Grosse Beteiligungs GmbH
Langenstraße 6-8
28195 Bremen

Vertrieb, After Sales & Service

Justus Grosse Services GmbH
Langenstraße 6-8
28195 Bremen

Gestaltung

3301 Designagentur
www.3301.de

Visualisierungen

Archisurf
www.archisurf.de

Bilder

© Baumhaus Bremen
© EASYFITNESS DIE FABRIK
© Studio B
© Q Gastro & Events
© iStock.com/Pablo Meilan
Campagnale

Hinweis zur Ausstattung

Alle in diesem Exposé verwendeten Bilder stellen lediglich Einrichtungsbeispiele dar. Die Beschaffenheit der verwendeten Materialien kann zudem von den in diesem Exposé verwendeten Bildern abweichen. Änderungen vorbehalten. Maßgeblich ist die Baubeschreibung. Stand der Visualisierungen: 12.04.2024

