



Teil B | Imageteil





Allgemeiner Hinweis:

Der Prospekt besteht aus zwei nicht miteinander verbundenen Teilen, Teil A (Rechtlicher Teil mit Daten, Fakten, Chancen und Risiken) und Teil B (Imageteil). Der Prospekt ist nur bei Vorliegen beider Teile vollständig.

Inhalt

**Seite
04**

Einleitung

**Seite
08**

Lage

**Seite
18**

Architektur

**Seite
20**

Ausstattung

**Seite
22**

Etagengrundrisse

**Seite
28**

Wohnungstypen

**Seite
38**

Unser Service

**Seite
41**

Kontakt & Impressum

Immobilien für Menschen

ÜBER JUSTUS GROSSE

Wir bauen auf Mut und traditionelle Werte

1946 legt Justus Grosse den Grundstein für unser heutiges Unternehmen. Er will aus Bremen nach dem Krieg wieder eine lebenswerte Stadt machen und die Menschen mit Wohnraum versorgen.

Eine lebenswerte Stadt ist Bremen heute allemal. Es erfüllt uns mit Stolz, dass wir mit unserer Arbeit einen guten Teil dazu beitragen konnten und können. Justus Grosse selbst gilt als Immobilienpionier, da er bereits in der Nachkriegszeit Eigentumswohnungen gebaut hat, gefolgt von zahlreichen Gewerbeobjekten und Mehrfamilienhäusern. Diesen richtungsweisenden Weitblick und die Verbundenheit mit der Region haben wir uns bis heute bewahrt.

Auch noch heute sind wir ein **inhabergeführtes Familienunternehmen in der nun dritten Generation**. Wir gehören mit rund 110 Mitarbeitenden zu den **führenden Immobilienunternehmen in Bremen**. Mit unseren fünf Geschäftsbereichen bekennen wir uns zu unserer Leidenschaft für Immobilien und Lebensräume in Bremen und Norddeutschland.

Das, was wir schaffen, wollen wir auch langfristig in guten Händen wissen. Deshalb bildet unser Firmenverbund den kompletten Immobilienzyklus ab: von der Idee, der Entwicklung und Planung über die Realisierung und Vermarktung bis hin zur Verwaltung der Immobilien, ergänzt durch Sanierungsdienstleistungen und Energieversorgungskonzepte. Mittlerweile sind **über 6.000 Wohnungen und über 500.000 Quadratmeter Gewerbefläche unter unserer Projektentwicklung** entstanden. Mit rund 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in unserer Verantwortung sind wir zudem **Bremens größter Verwalter in privater Hand**.

In den Bereichen Hotellerie und Gastronomie betrachten wir unsere Beteiligungen an den ATLANTIC Hotels und den Gastronomie-Locations von Linnemann Gastro & Events als Investment in erfolgreiche Geschäftsentwicklungen.

Auch in Zukunft werden wir Bremen und umzu als einen Ort weiter mitentwickeln, an dem man gern wohnt, arbeitet und lebt.

Unsere Geschäftsbereiche



Immobilien-
management



Vermietung, Verkauf
und Vermittlung



Projektentwicklung



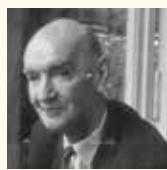
Beteiligungen



Energie

Unser Ursprung

1946



Immobilien für Menschen

Justus Grosse gründet das gleichnamige Immobilienunternehmen. In der zentralen Bremer Innenstadt entwickelt, baut und verwaltet er Wohnraum sowie die ersten neuen Geschäftshäuser der Nachkriegszeit.

1960



Wohnanlagen in größerem Stil

Nach dem Tod des Firmengründers übernimmt Reinhard Linnemann die Geschäftsführung. Unter seiner Leitung entstehen verschiedene größere Wohnanlagen rund um das Bremer Zentrum, darunter auch in der August-Bebel-Allee.

1980



Wohngebiete und Hotels

Mit Joachim Linnemann wird das Unternehmen weiter ausgebaut. Er realisiert ab 1981 größere Projekte in Neubaugebieten, wie der Kaemena-Wiese, sowie stadtbildprägende Objekte, darunter die Marterburg. 1987 übernimmt er die Geschäftsführung der Justus Grosse Firmengruppe. Zudem gründet er 1992 zusammen mit Kurt Zech die ATLANTIC Hotel Gruppe.

2000



Ein modernes Hafenviertel

Mit dem Ankauf des denkmalgeschützten Speicher 1 im Jahr 2005 markiert Justus Grosse den Beginn der Entwicklung der Bremer Überseestadt. Seitdem entwickeln wir große Teile des historischen Hafengebiets zu einer modernen Waterfront mit Wohnanlagen, Restaurants und Bürogebäuden.

2018



Frischer Wind im Tabakquartier

Das Tabakquartier wird zu einem weiteren innovativen Beitrag für Bremens Stadtentwicklung. Die historischen Gebäude der ehemaligen Brinkmann-Zigarettenfabrik werden mit modernen Büro- und Gewerbelofts zu neuem Leben erweckt. Zudem entsteht hier mit Wohn-, Kultur- und Gastronomieangeboten ein lebenswertes Umfeld, in dem Menschen sich wohlfühlen.

2022



Generationenwechsel und nachhaltige Weiterentwicklung

Nach dem plötzlichen Tod von Joachim Linnemann führen Marcel und Julian Linnemann das Unternehmen in seinem Sinne weiter. Justus Grosse bleibt seinem Weg treu: Mit energetischen Gebäudesanierungen, modernen Arbeitswelten und nachhaltigen Energieversorgungskonzepten wird die Weiterentwicklung vorangetrieben.

Einleitung



Willkommen Zuhause

TQ HOME IM TABAKQUARTIER

Urban leben, grün genießen: Wohnen am Fleetpark



Bis Ende 2027 entsteht mit TQ Home ein Zuhause, das modernes Stadtleben leicht und angenehm macht. Direkt **am rund 20.000 m² großen Fleetpark** im beliebten Tabakquartier gelegen, bietet TQ Home auf insgesamt vier Geschossen **31 barrierefreie 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen** nach den neuesten energetischen Baustandards (**KfW 40 QNG**). Ideal für alle, die Wert auf **Komfort, Design und Nachhaltigkeit** legen, und ebenso spannend für Anleger, die auf **langfristige Wertbeständigkeit** setzen.

Die Wohnungen sind hell, offen und modern gestaltet: Designfußboden, Fußbodenheizung und großzügige Balkone oder Terrassen laden zum Entspannen ein. **CO₂-neutrale und fossilfreie Wärmeversorgung**, Bremens schnellstes Internet und viele Fahrradstellplätze sorgen dafür, dass Alltag und Zukunft perfekt zusammenpassen.

Das Tabakquartier selbst macht den Standort besonders: **Cafés, Restaurants, Kultur, Grünflächen und Freizeitangebote** sind **direkt vor der Haustür**. Kurze Wege, **hervorragende Anbindung** an die Innenstadt – per Rad, ÖPNV oder Auto – und eine lebendige Nachbarschaft schaffen ein Lebensumfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlt und gerne bleibt.



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

Das Tabakquartier

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 zukunftsähiger 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

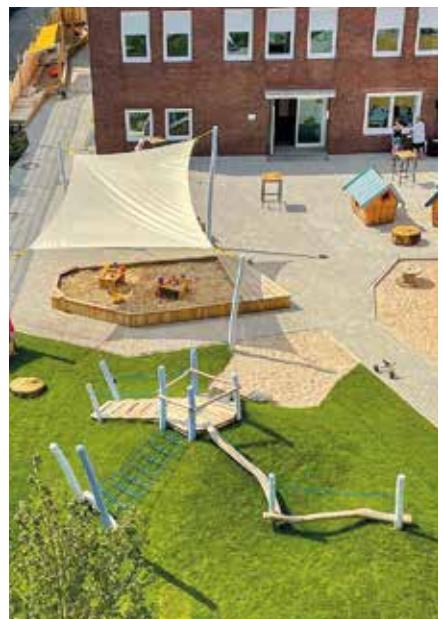
Wussten Sie schon?

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**.

Lage

WOHNEN

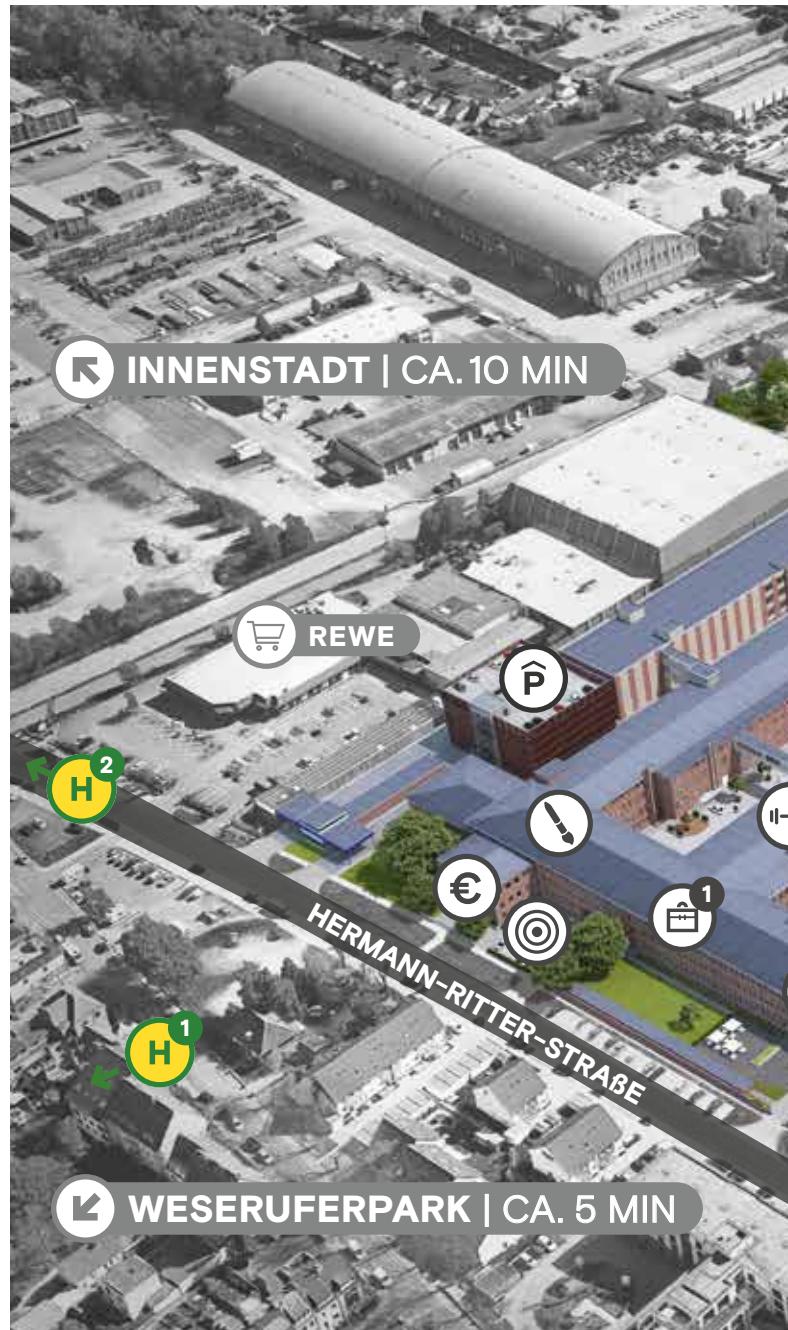
-  **TQ Home**
(Wohnen • Kauf)
-  **1 Wohnen am Park: Alva**
(Wohnen • Kauf & Miete)
-  **2 Wohnen am Park: Peer**
(Wohnen • Kauf & Miete)
-  **3 Wohnen am Park: Lux**
(Seniorengerechtes Wohnen • Miete)
-  **4 Wohnen am Park: Lord, Lloyd & Fleethäuser**
(Wohnen)
-  **5 TQ Home 2**
(Wohnen)
-  **6 Tabakcarrée**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

-  **unique by ATLANTIC Hotels**
(Hotel)
-  **Heizwerk**
(Eventlocation)
-  **1 Foodbox**
(Gastronomie)
-  **2 JUSTUS**
(Gastronomie)
-  **3 Bistro Mayapapaya**
(Gastronomie)
-  **Müller & Egerer**
(Bäckerei & Konditorei)
-  **Boulevardtheater Bremen**
(Theater)





 Highline-Garten
(Grünanlage)

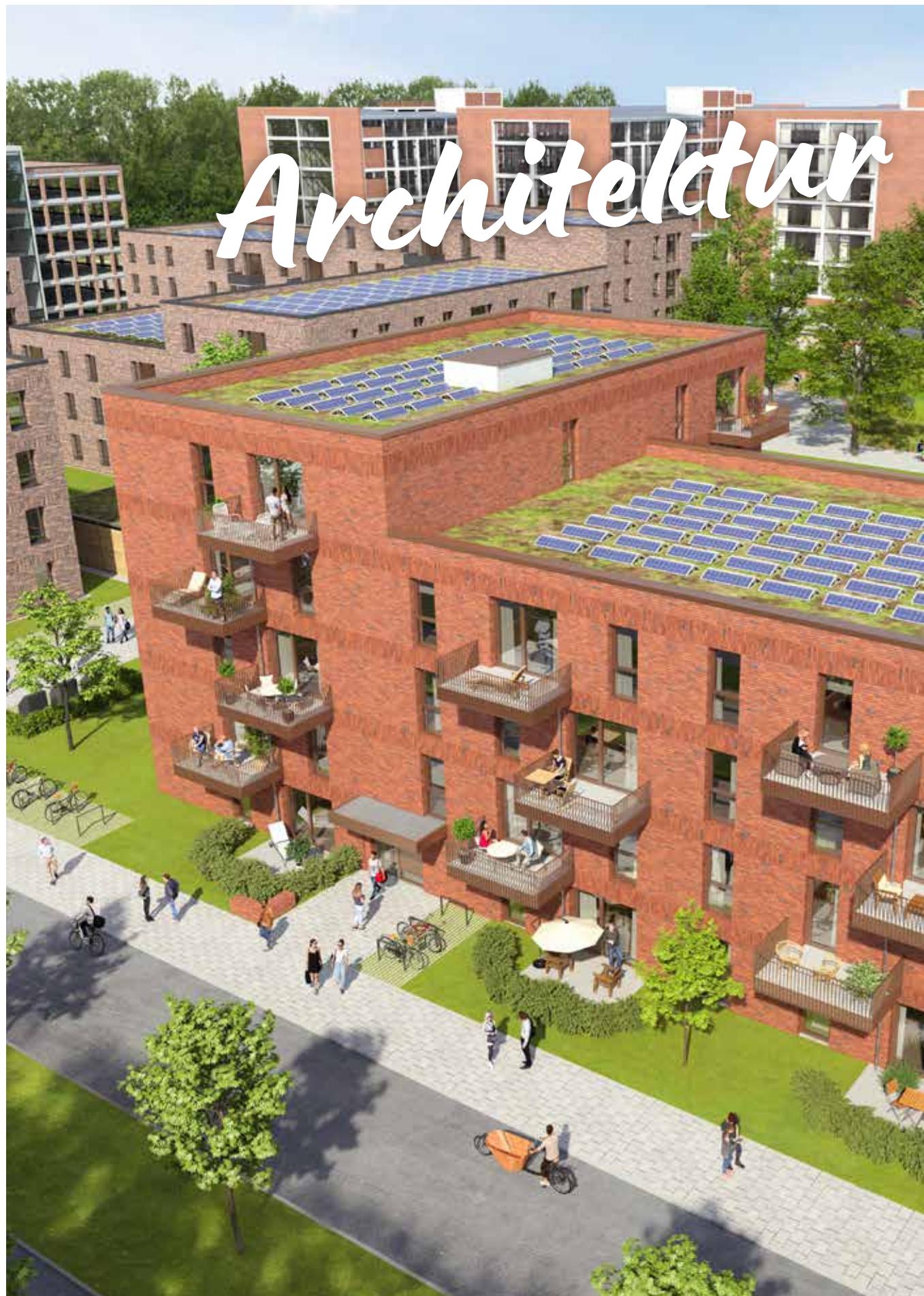
ENERGIE

-  **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





SMART, GRÜN, BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT

Architektur trifft Lebensqualität

Mit TQ Home entsteht ein Wohngebäude nach **KfW-40-QNG-Standart**, das ansprechende Architektur mit zeitgemäßer Ausstattung verbindet. Im Herzen des Tabakquartiers und **in direkter Nähe zum Fleetpark** überzeugt der Neubau durch durchdachte Grundrisse und eine moderne Fassadengestaltung. Die **31 Wohnungen** bieten flexible Raumkonzepte von **1 bis 4 Zimmern** auf ca. **44 bis 98 m²** – passend für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe.

Für eine zukunftsfähige Energienutzung sorgen **Photovoltaik, extensive Dachbegrünung** und **regenerative Wärmeversorgung**, wodurch das Gebäude **unabhängig von fossilen Brennstoffen** wird – ein nachhaltiges Konzept, bei dem Effizienz auf Komfort trifft. Auch das Zusammenspiel mit dem Quartier wurde sorgfältig geplant: Die Außenarchitektur fügt sich harmonisch in das Ensemble „Wohnen am Park“ ein und vereint urbanes Flair mit der grünen Umgebung des Fleetparks.

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2027 – bereit, modernes, entspanntes Wohnen neu zu definieren.



↑ Moderne und klare Konturen



↑ Balkone und Terrassen zum Sonnetanken

Ausstattung

DESIGN TRIFFT WOHLFÜHLEN

Ausstattung, die den Alltag leichter macht

TQ Home kombiniert eine nachhaltige Bauweise mit einer Ausstattung, die einfach Freude macht. Die Wohnungen setzen auf hochwertige Materialien, klare Formen und Wohlfühlatmosphäre. **Designfußböden** und **Fußbodenheizung** sorgen für ein warmes, stimmiges Wohngefühl – ideal für alle, die Wert auf Komfort und modernes Wohnen legen.

Die stilvollen **Bäder** sind **komplett ausgestattet**. Praktische **Abstellmöglichkeiten** machen es zudem leicht, in der Wohnung Ordnung zu halten. **Bodentiefe Fenster mit Flügeltüren** bringen viel Tageslicht in die Räume, während ein **innenliegender Sonnenschutz** jederzeit für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Jede Wohnung verfügt über mindestens einen großzügigen **Balkon** – perfekt für Sonnenstunden oder entspannte Abende im Freien. Die Einheiten im Erdgeschoss bieten mit ihren **Terrassen** einen direkten Bezug zur grünen Umgebung des Fleetparks und schaffen ein besonders naturnahes Wohngefühl.

Auch technisch ist mit **Videogegensprechanlagen**, **Bremens schnellstem Internet** (bis zu 10 Gbit/s möglich) und einem **Personenlift**, der alle Ebenen verbindet, alles auf dem neuesten Stand. **Barrierefreiheit** ist bei allen Wohnungen garantiert.

Jeder Wohnung stehen mindestens zwei 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 CarSharing 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

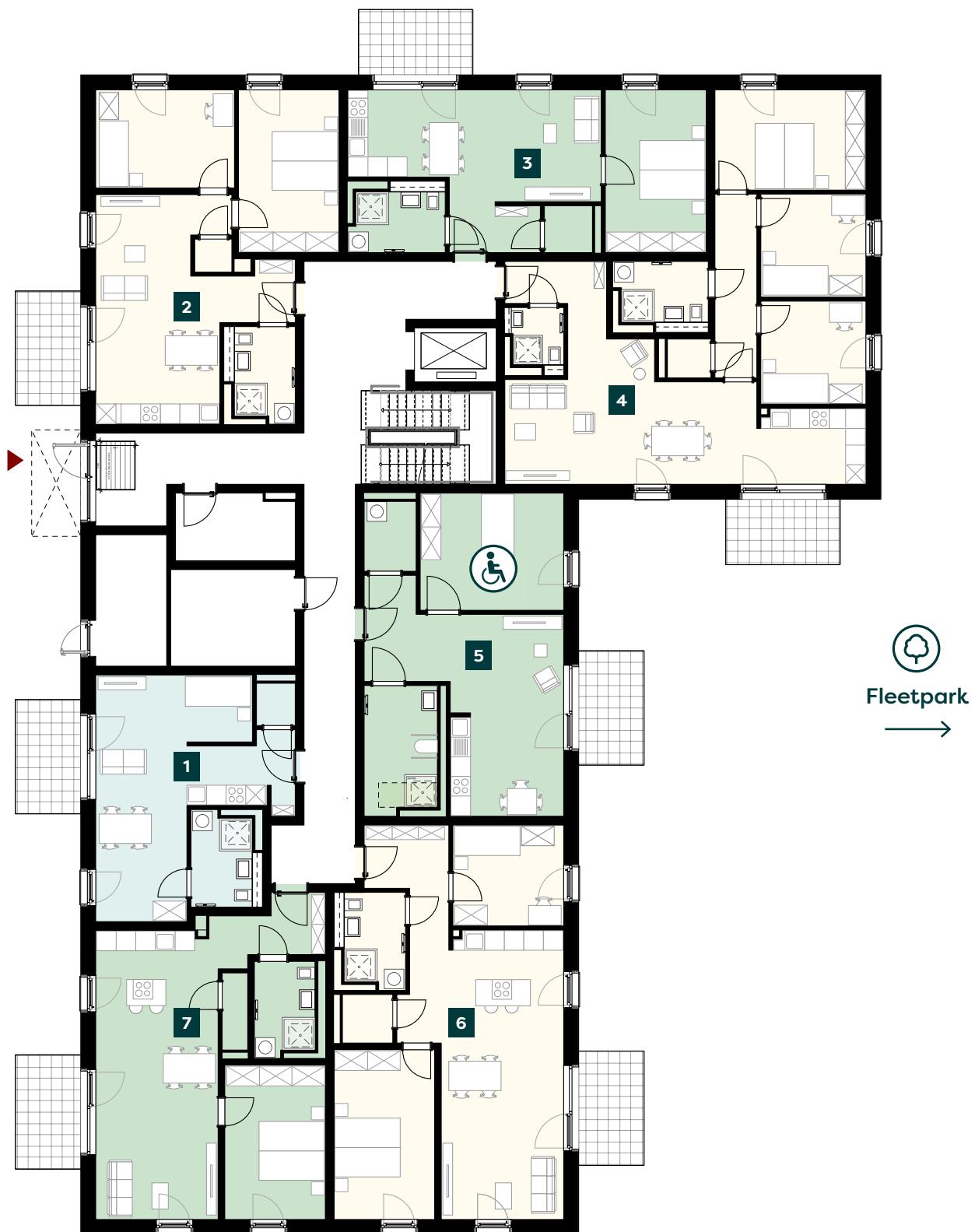
Stilvoll und zeitgemäß

- Barrierefrei
- Bodentiefe Fenster
- Hochwertiger Designfußboden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Stilvolle Bäder
 - Großformatige Keramikfliesen (60 x 60 cm)
 - Sanitärobjekte von Vigour
 - Rainshower und Armaturen von hansgrohe
- Duschabtrennung (Klarglas)
- Großzügiger 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 im Außenbereich

Etagen- grundrisse



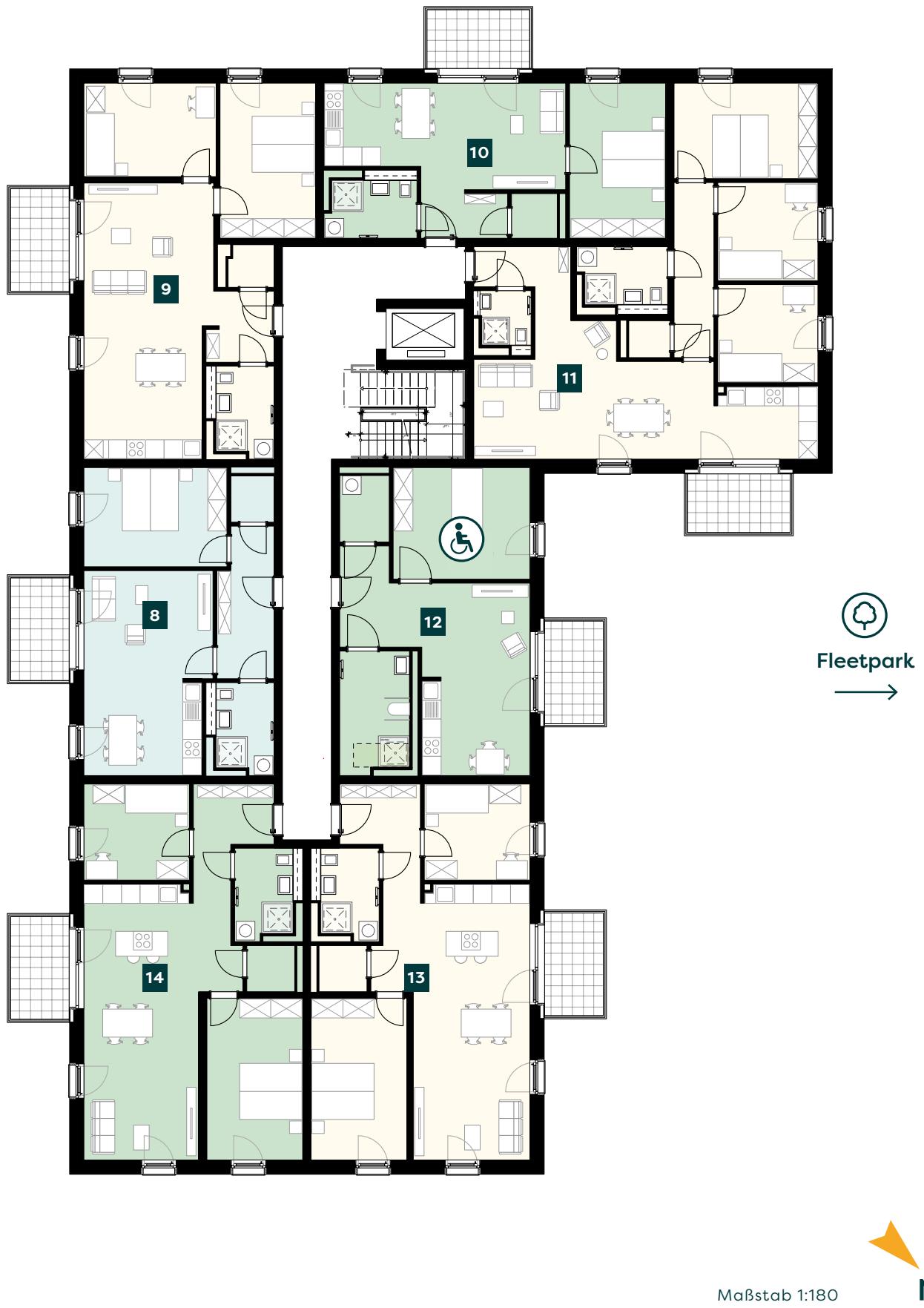
Erdgeschoss



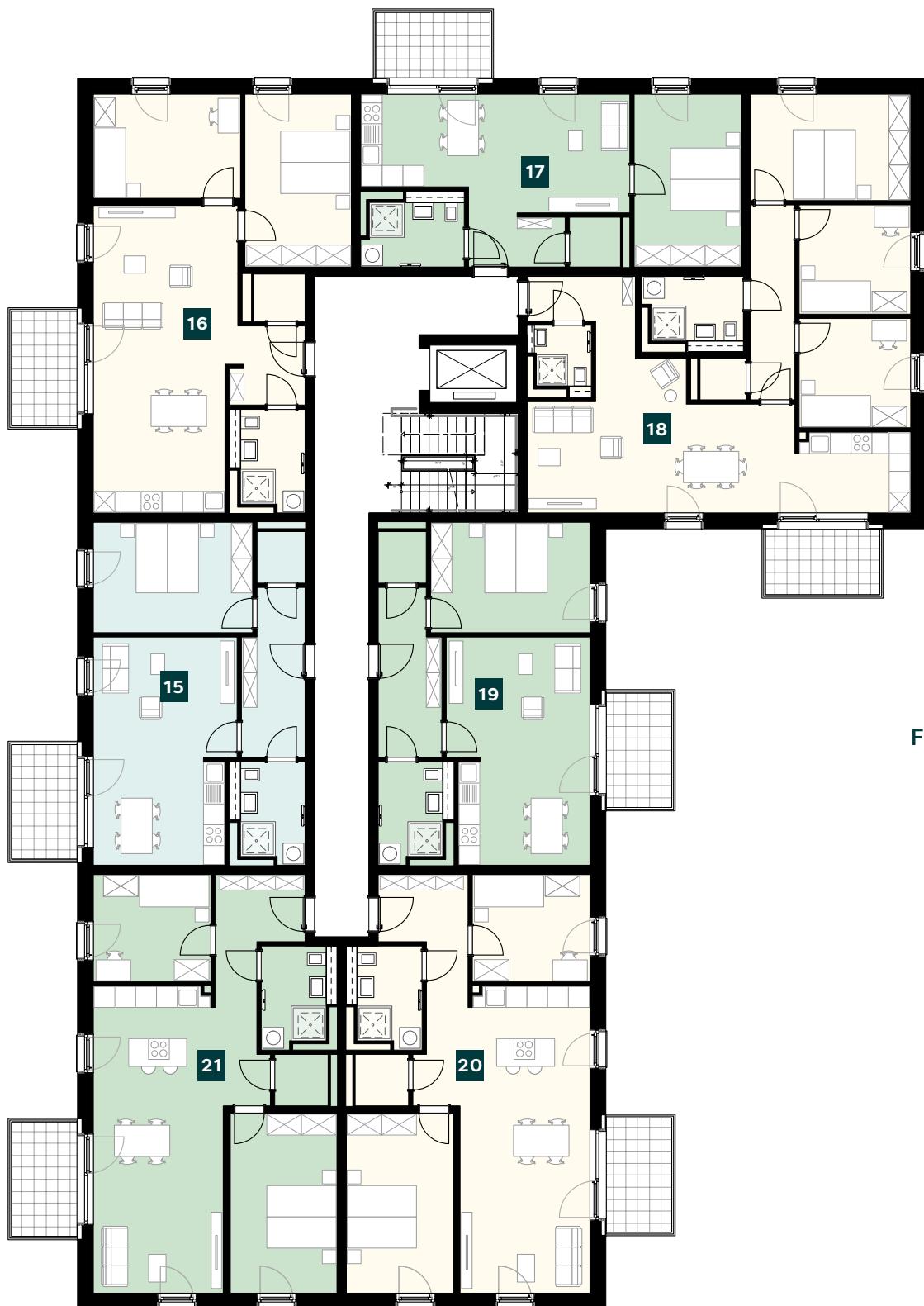
N

Maßstab 1:180

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

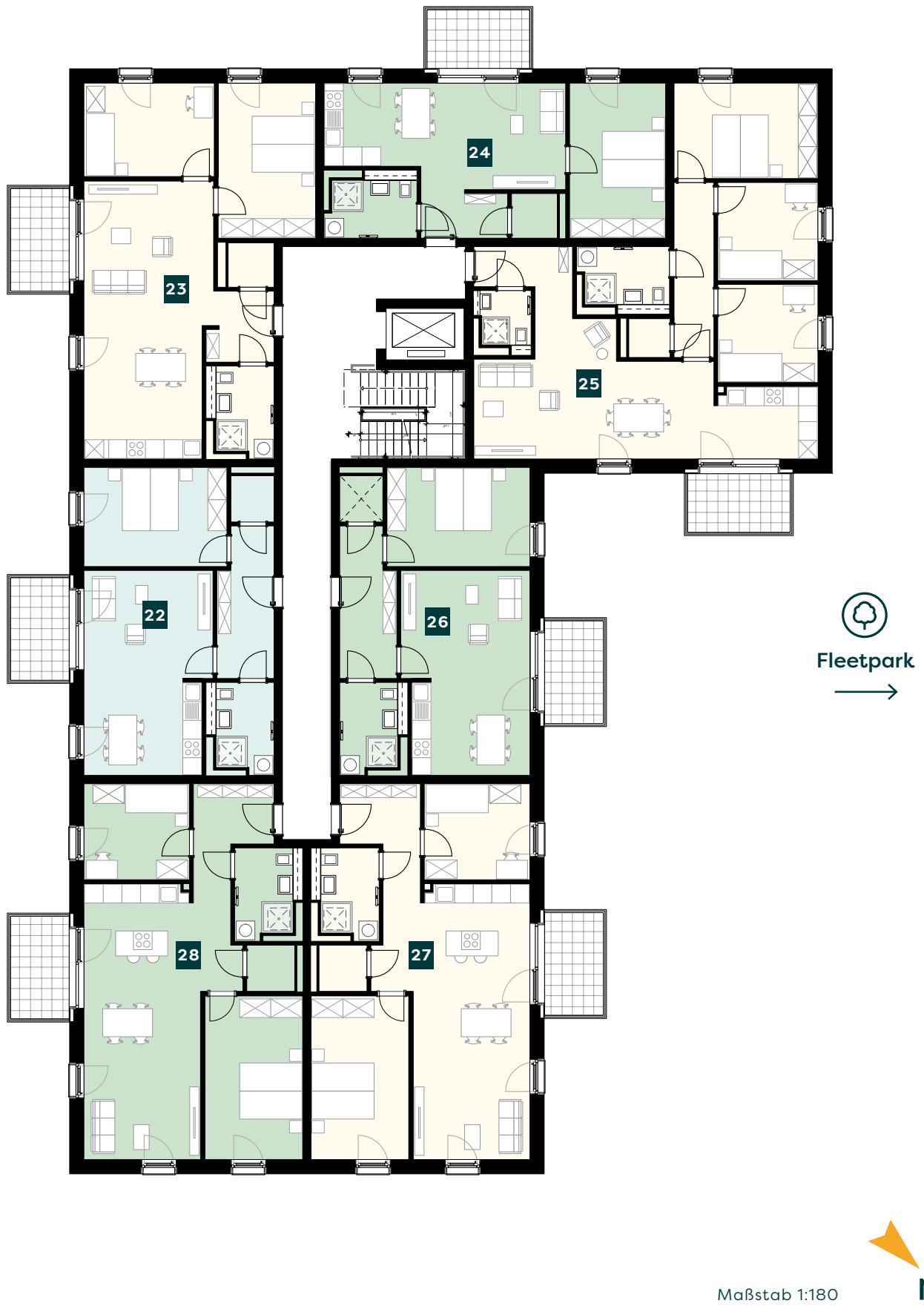


Fleetpark
→



Maßstab 1:180

3. Obergeschoss



Maßstab 1:180

4. Obergeschoß



Maßstab 1:180

Wohnungstypen

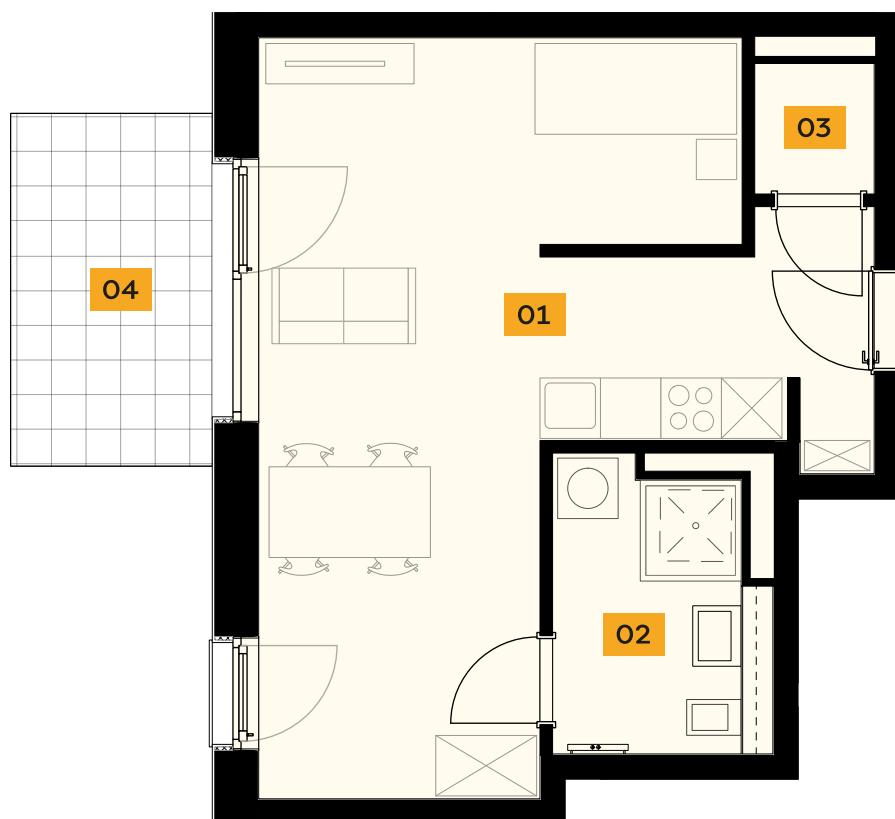


1-ZIMMER

Typ A

→ ca. 44,2 m² inkl. Terrasse anteilig

→ Whg. 1

01 Wohnen/Essen/Schlafen: ca. 32,5 m²02 Bad: ca. 6,0 m²03 Abstellraum: ca. 1,9 m²04 Balkon (50 %): ca. 3,8 m²

Maßstab 1:75

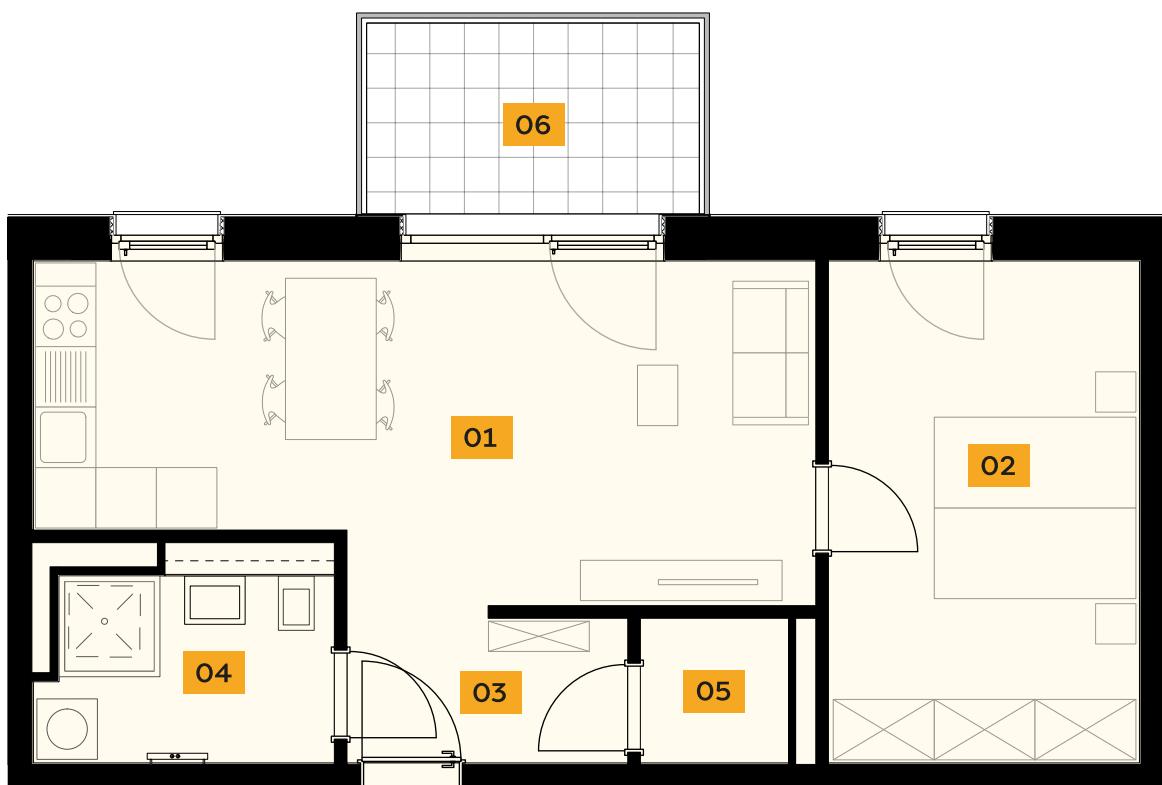


Wohnungstypen

2-ZIMMER

Typ B

- ca. 56,2 m² inkl. Terrasse/Balkon anteilig
- Whg. 3, 10, 17, 24, 30



01 Wohnen/Essen: ca. 25,0 m²

02 Schlafen: ca. 15,6 m²

03 Flur: ca. 4,0 m²

04 Bad: ca. 5,9 m²

05 Abstellraum: ca. 2,1 m²

06 Terrasse/Balkon (50 %): ca. 3,6 m²

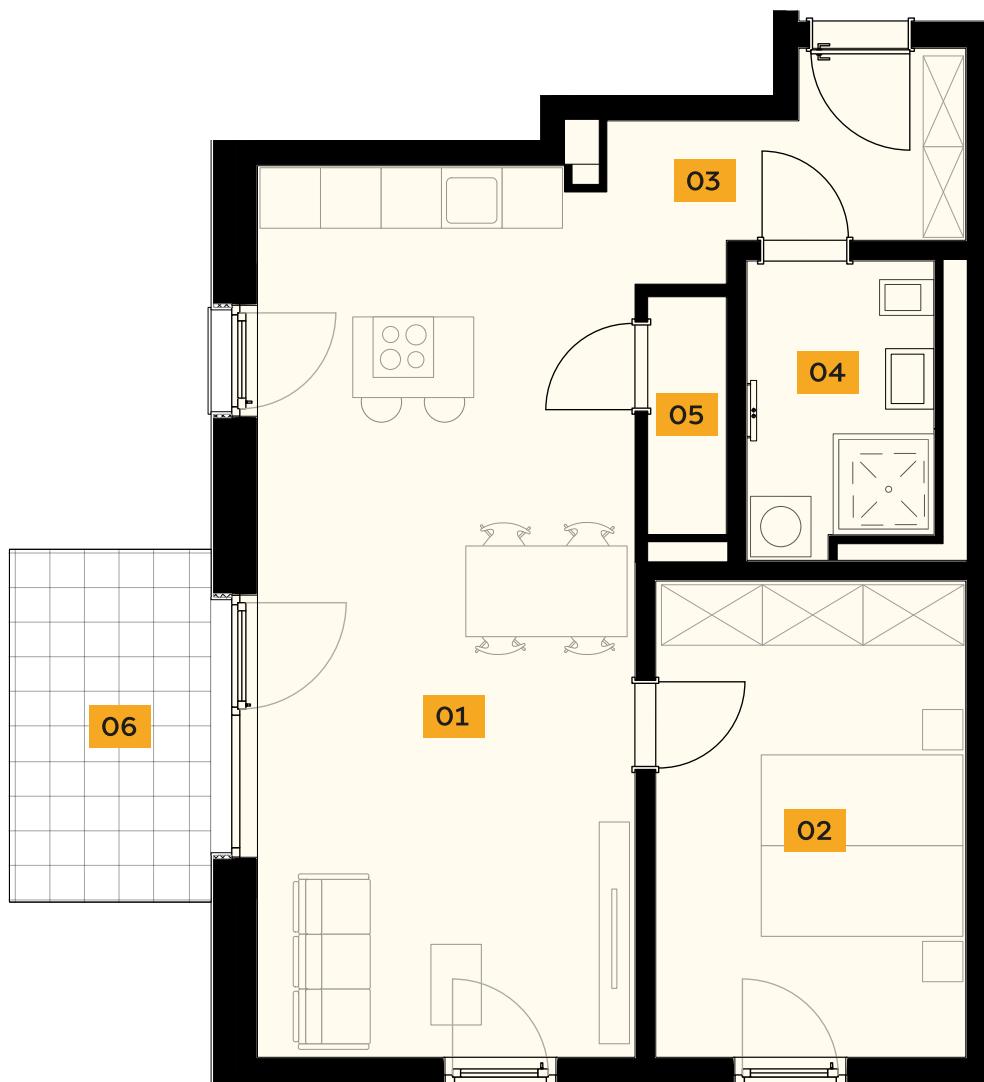
Maßstab 1:75



2-ZIMMER

Typ C

- ca. 66,5 m² inkl. Terrasse anteilig
- Whg. 7



- 01** Wohnen/Essen: ca. 31,8 m²
- 02** Schlafen: ca. 13,1 m²
- 03** Flur: ca. 10,2 m²
- 04** Bad: ca. 5,9 m²
- 05** Abstellraum: ca. 1,7 m²
- 06** Terrasse (50 %): ca. 3,8 m²

Maßstab 1:75

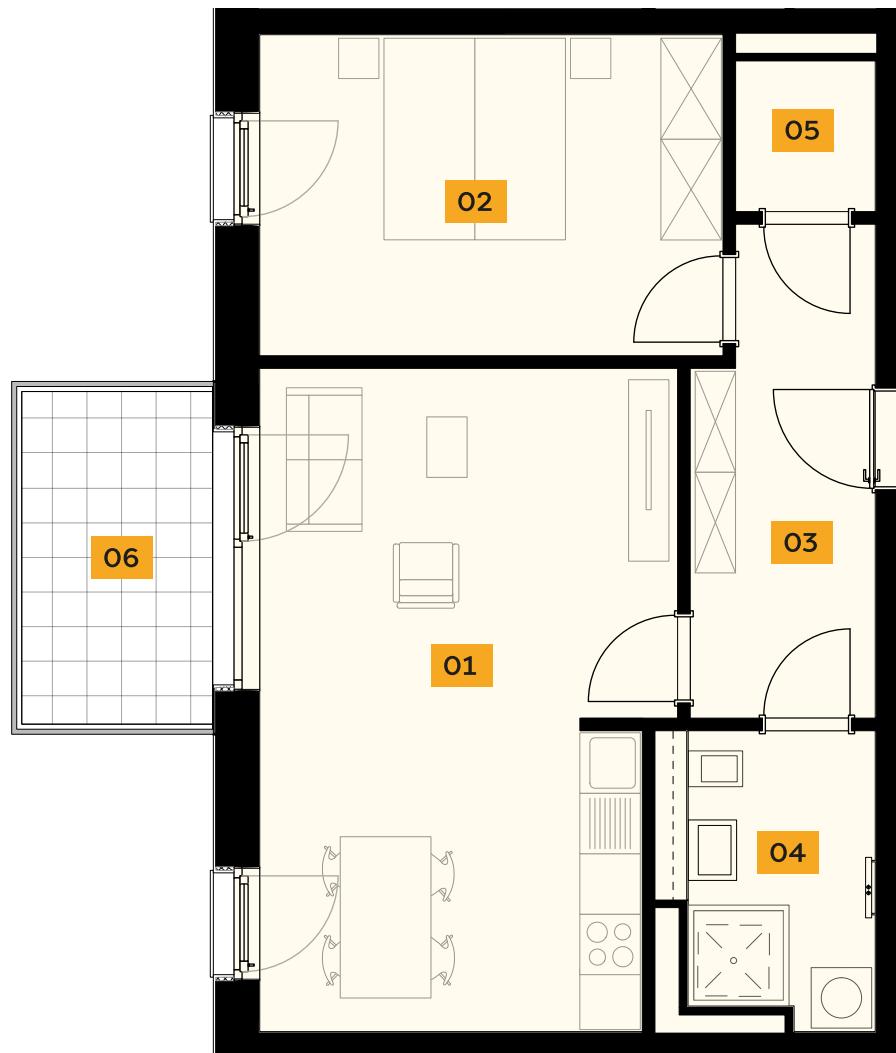


Wohnungstypen

2-ZIMMER

Typ D

- ca. 61,5 m² inkl. Balkon anteilig
- Whg. 8, 15, 22
- Whg. gespiegelt: 19, 26



- 01** Wohnen/Essen: ca. 26,8 m²
- 02** Schlafen: ca. 14,8 m²
- 03** Flur: ca. 8,3 m²
- 04** Bad: ca. 5,9 m²
- 05** Abstellraum: ca. 2,1 m²
- 06** Balkon (50 %): ca. 3,6 m²

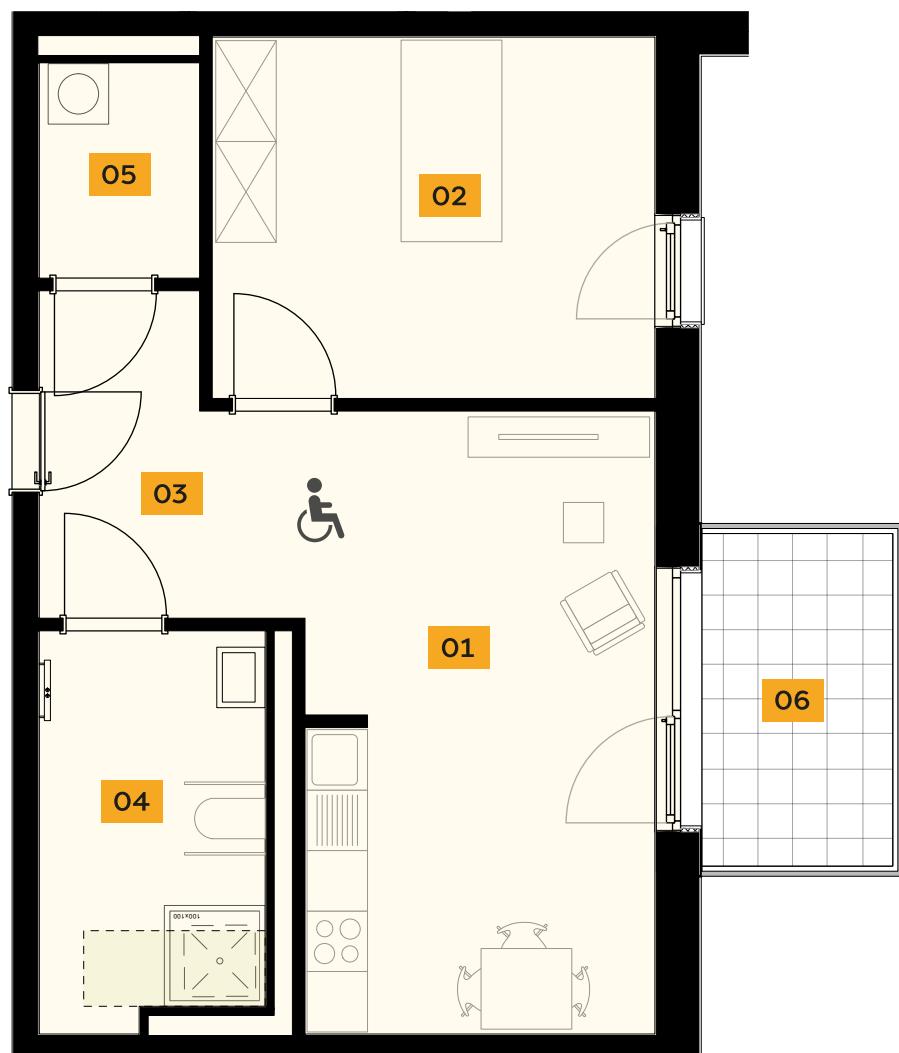
Maßstab 1:75



2-ZIMMER

Typ E

- ca. 61,6 m² inkl. Terrasse/Balkon anteilig
- Whg. 5, 12
- rollstuhlgerecht



- 01** Wohnen/Essen: ca. 24,4 m²
- 02** Schlafen: ca. 15,9 m²
- 03** Flur: ca. 5,9 m²
- 04** Bad: ca. 8,6 m²
- 05** Abstellraum: ca. 3,0 m²
- 06** Terrasse/Balkon (50 %): ca. 3,8 m²

Maßstab 1:75



Wohnungstypen

3-ZIMMER

Typ F

→ ca. 70,2 m² inkl. Terrasse anteilig

→ Whg. 2



O1 Wohnen/Essen: ca. 26,7 m²

O2 Schlafen: ca. 15,5 m²

O3 Zimmer: ca. 13,2 m²

O4 Flur: ca. 3,7 m²

O5 Bad: ca. 5,9 m²

O6 Abstellraum: ca. 1,4 m²

O7 Terrasse (50 %): ca. 3,8 m²

Maßstab 1:75

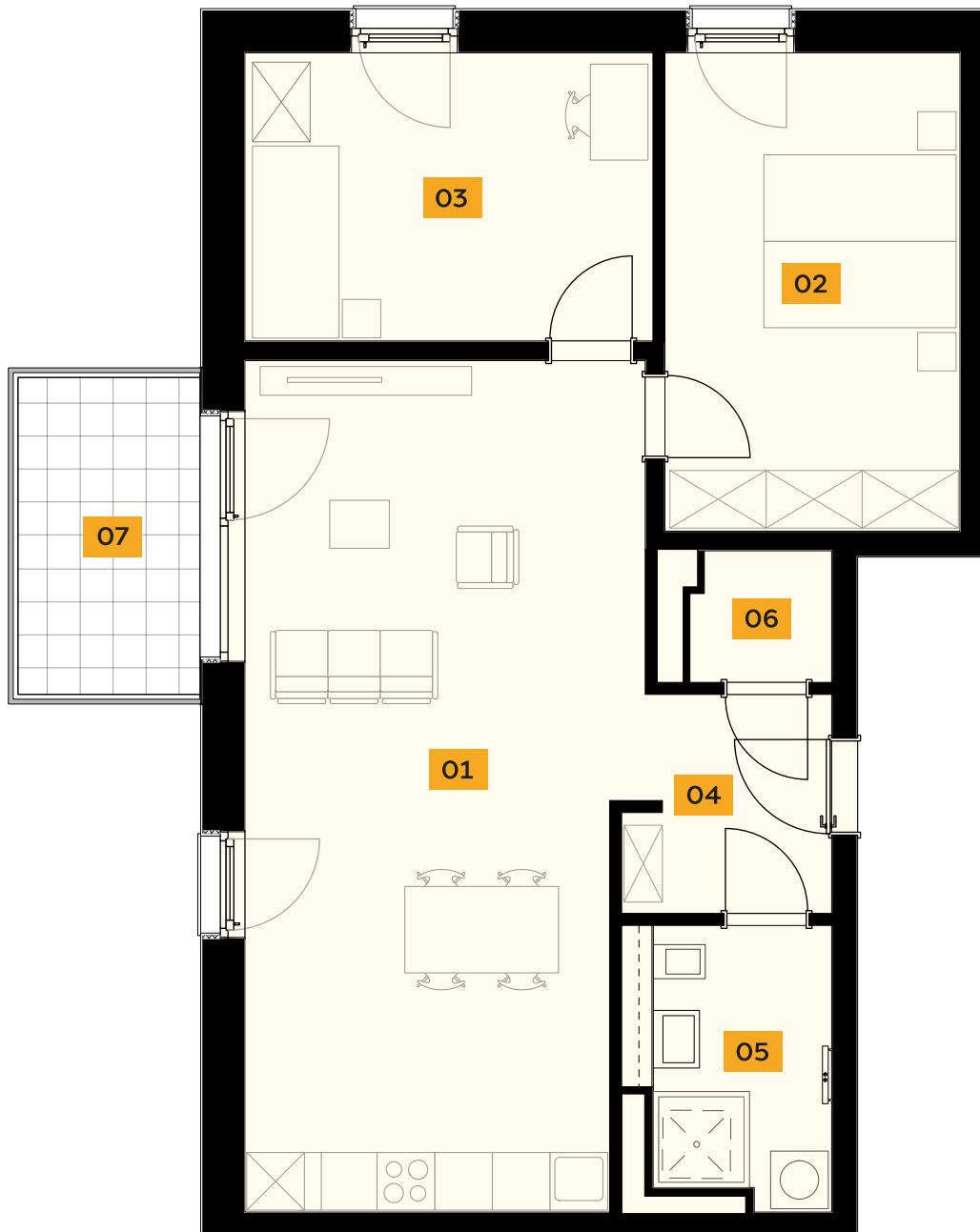


3-ZIMMER

Typ G

→ ca. 81,3 m² inkl. Balkon anteilig

→ Whg. 9, 16, 23, 29



Maßstab 1:75



Wohnungstypen

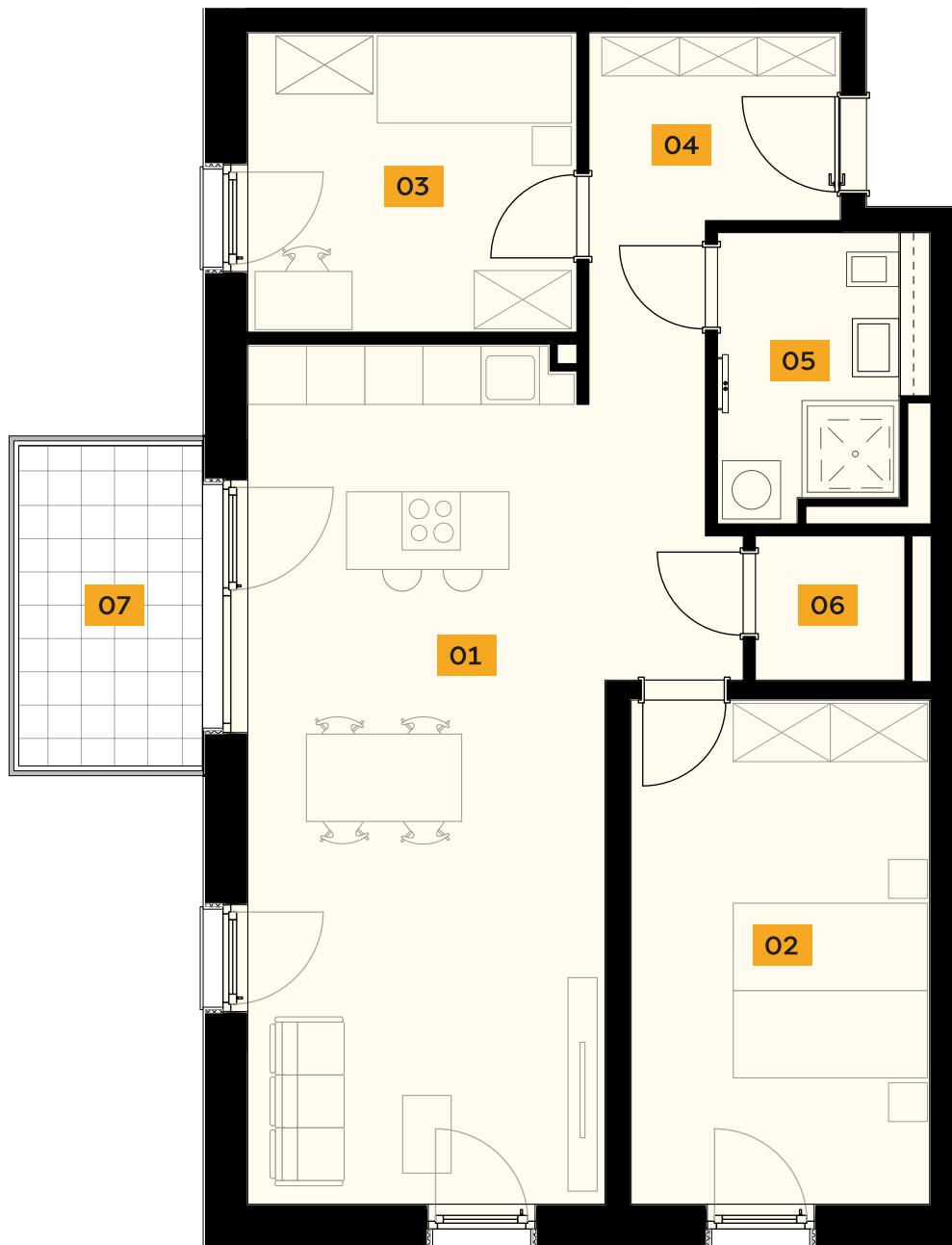
3-ZIMMER

Typ H

→ ca. 83,3 m² inkl. Terrasse/Balkon anteilig

→ Whg. 14, 21, 28

→ Whg. gespiegelt: 6, 13, 20, 27



01 Wohnen/Essen: ca. 33,6 m²

02 Schlafen: ca. 16,6 m²

03 Zimmer: ca. 10,6 m²

04 Flur: ca. 10,6 m²

05 Bad: ca. 6,0 m²

06 Abstellraum: ca. 2,3 m²

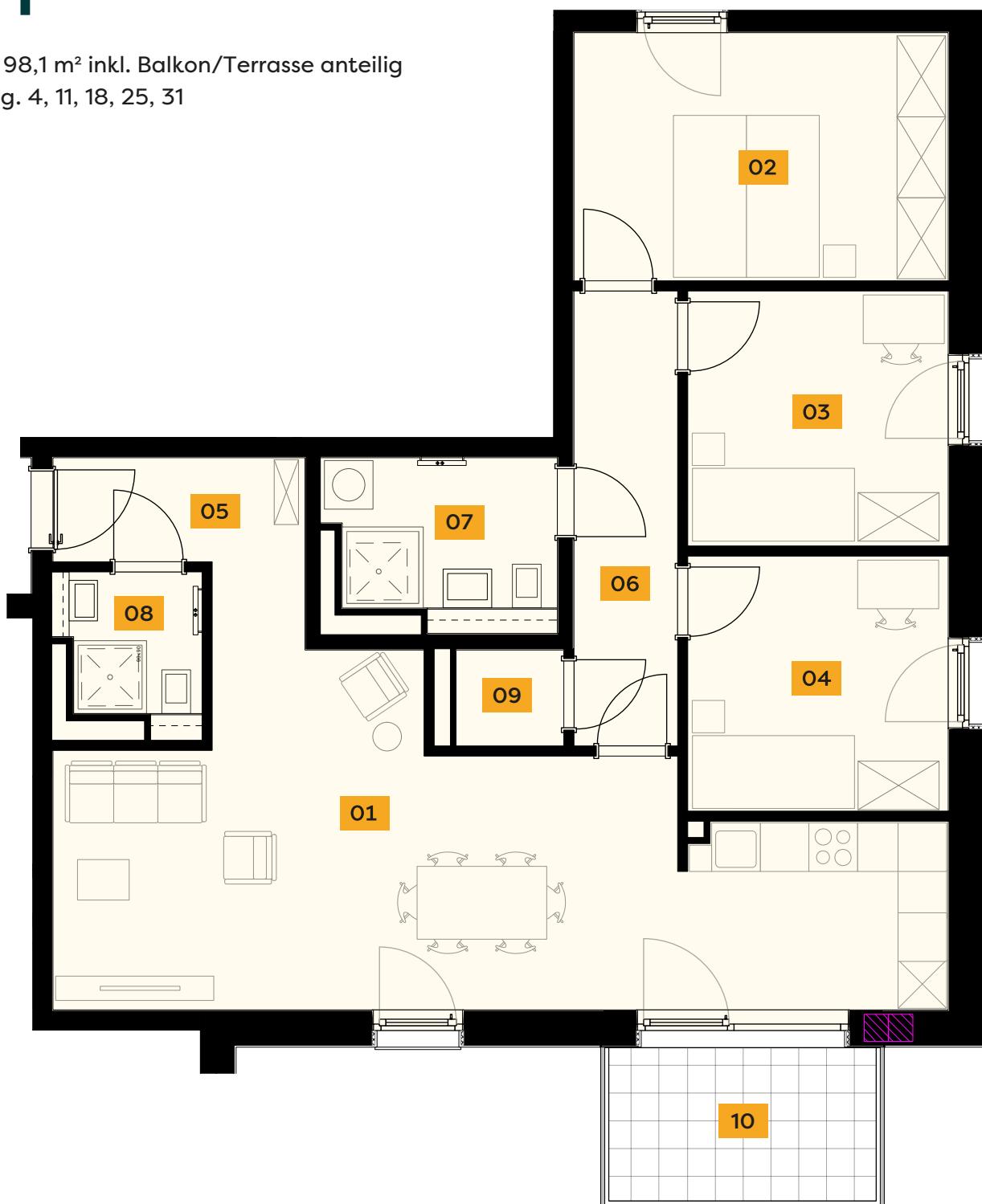
07 Terrasse/Balkon (50 %): ca. 3,6 m² Maßstab 1:75



4-ZIMMER

Typ I

- ca. 98,1 m² inkl. Balkon/Terrasse anteilig
- Whg. 4, 11, 18, 25, 31



- 01** Wohnen/Essen: ca. 36,1 m²
- 02** Schlafen: ca. 14,4 m²
- 03** Zimmer: ca. 10,3 m²
- 04** Zimmer: ca. 10,3 m²
- 05** Flur 1: ca. 5,4 m²

- 06** Flur 2: ca. 7,1 m²
- 07** Bad 1: ca. 5,9 m²
- 08** Bad 2: ca. 3,3 m²
- 09** Abstellraum: ca. 1,7 m²
- 10** Balkon/Terrasse (50 %): ca. 3,6 m²

Maßstab 1:75



Unser Service

VERKAUF

Immobilien als Kapitalanlage kaufen

Wir planen und bauen genau das, wonach Sie suchen: moderne, energieeffiziente Wohnungen und Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen. Bei uns finden Sie Immobilien, die für die Zukunft gerüstet sind und Ihrem langfristigen Anlagebedürfnis Rechnung tragen. Als einer der führenden Projektentwickler Nordwestdeutschlands sind Sie bei uns genau richtig.

Unser Service für Kapitalanleger

Kostenlose Erstvermietung

Wir kümmern uns zuverlässig und kompetent um die Suche und Auswahl geeigneter Mieter inkl. Schufa und Mietinteressentenprüfung. Die Durchführung der Wohnungsbesichtigungen, die Einholung der Bonitätsunterlagen, die Erstellung und der Abschluss des Mietvertrages sowie die fachgerechte Wohnungsübergabe an den Mieter runden unseren Vermietungsservice ab.

Wohnungseigentumsverwaltung

Damit das Gemeinschaftseigentum stets im optimalen Zustand ist, übernimmt unsere hauseigene Verwaltung die professionelle Wohnungseigentumsverwaltung. Dazu gehören natürlich ein ordentlicher Wirtschaftsplan, Jahresabschlussrechnungen und eine sinnvolle Versicherungspolitik. Zudem berufen unsere Kollegen die Eigentümersversammlung ein und setzen deren Beschlüsse konsequent und rechtssicher durch.

Mietverwaltung

Gerne kümmert sich unsere Hausverwaltung auch um alle Aufgaben im Zusammenhang mit Ihrer vermieteten Eigentumswohnung. Unsere Kollegen sind u.a. Ansprechpartner für Ihre Mieter in technischen Fragen, erstellen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, kümmern sich um das Mietinkasso sowie das Mahnwesen und organisieren gegebenenfalls anstehende Mieterwechsel. Hierbei

unterstützen wir Sie nach Absprache auch gern bei der Neuvermietung im selben Leistungsumfang wie bei der Erstvermietung.

Begleitung der Endabnahme

Für Sicherheit sorgen erfahrene Bausachverständige (DEKRA, TÜV, etc.) mit einer neutralen Begleitung während der Bauphase und zur Endabnahme. Sie prüfen und dokumentieren für Sie vor Ort regelmäßig den Ausführungszustand der Bauarbeiten. Im Regelfall erhalten Sie dabei rechtzeitig vor der Endabnahme eine schriftliche Abnahmeempfehlung des Sachverständigen für Ihre Unterlagen.

Baufortschrittsberichte

Damit Sie jederzeit über den aktuellen Baufortschritt informiert sind, erhalten Sie von uns regelmäßige Fotodokumentationen über den aktuellen Stand der Bauarbeiten.

Beurkundung Kaufvertrag

Wir kümmern uns um die Erstellung des Kaufvertrages und koordinieren den Notartermin nach Ihren Wünschen und Erfordernissen, auch außerhalb üblicher Büroarbeitszeiten und am Wochenende.



Überblick



VERKÄUFER

Justus Grosse Real Estate GmbH
Langenstraße 6-8, 28195 Bremen

ANLAGETYP

Eigentumswohnungen, Neubaustandard
KfW 40 QNG

ANSCHRIFT

Am Tabakquartier, 28197 Bremen

GEMARKUNG

Vorstadt L, Flur 21

FLURSTÜCK

756/1, 756/2, 772/1, 773/2, 777/4, 776/1, 771/1

BAUJAHR

2026 - 2027

WOHNFLÄCHE GESAMT

ca. 2.289 m²

WOHNEINHEITEN/ WOHNUNGSMIX

31 Wohnungen, 1 bis 4 Zimmer, ca. 44 - 98 m²

KAUPREISE

ab 259.999 Euro

ERWERBSNEBENKOSTEN

ca. 7,7 % (5,5 % Grunderwerbsteuer und
ca. 2,2 % Notar- und Gerichtskosten)

BAUBEGINN

2. Quartal 2026

FERTIGSTELLUNG

garantiert 31.12.2027

ABSCHREIBUNGS- MÖGLICHKEITEN

Lineare oder degressive AfA für Neubauten in
Kombination mit § 7 b) EstG

EINKÜNFTE

Vermietung und Verpachtung gem.
§ 2 Abs. 1 Nr. 6 § 21 Abs. 1 Nr. 1 EstG

Kontakt & Impressum

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

TELEFON & MAIL

0421 – 30 80 68 91

tq-home@justus-grosse.de

WEBSITES

www.tabakquartier.com

FACEBOOK

/tabakquartier

INSTAGRAM

/tabakquartier

EIN PROJEKT VON

JUSTUS GROSSE

IMMOBILIENUNTERNEHMEN ■

Bauherr

Justus Grosse Real Estate 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

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. Maßgeblich ist die Baubeschreibung. Stand der Visualisierungen: 26.08.2025

EIN PROJEKT VON

JUSTUS GROSSE
IMMOBILIENUNTERNEHMEN