Immobilien-Exposé

Wohnen in Bielefeld Mitte - Attraktive Neubau-Eigentumswohnung mit QNG+

Objekt-Nr. BI-0111-A2.2

Wohnung zum Kauf

in 33607 Bielefeld

Details

Seniorengerecht | Gartennutzung

Kaufpreis **269.527,50 €**	Wohnfläche **54,5 m²**	Zimmer **2**
Seniorengerecht **Ja**	Baujahr **2028**	Kategorie **Gehoben**
Zustand **Erstbezug**	Bauweise **Massiv**	Unterkellert **Ja**
Etage **2**	Etagen **6**	Loggien **1**
Bad mit **Dusche**	Boden **Fliesen, Parkett**	Fahrstuhl **Personen**
Gartennutzung **Ja**	Käuferprovision **prov.frei**	

Beschreibung

Nahe dem Ravensberger Park, in geschützter Hinterbebauung der Bleichstraße, entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit klarer architektonischer Handschrift, hochwertigen Materialien und effizient geschnittenen Wohnungen. Großzügige Außenbereiche sowie eine durchdachte Erschließung schaffen ein nachhaltiges und attraktives Wohnumfeld.

Die insgesamt 29 effizient geschnittenen Wohnungen bieten unterschiedliche Größen und Aufteilungen, von kompakten Apartments ab ca. 32 m² Wohnfläche über attraktive 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großen 4 Zimmer-Wohnungen.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) und erreicht den Effizienzhaus-40-Standard (KFWG EH40) mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG+). Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage sowie eine Geothermie-Wärmepumpe, die eine ressourcenschonende und zukunftsorientierte Energieversorgung ermöglichen. Diese Kombination eröffnet Ihnen - vorbehaltlich der jeweiligen Förderbedingungen - den Zugang zu zinsgünstigen KfW-Darlehen und attraktiven Förderprogrammen. Die energieeffiziente Bauweise trägt zudem langfristig zu niedrigen Be-

triebskosten bei. Kapitalanleger profitieren zusätzlich zur degressiven AfA von der Sonder-Afa für den Mietwohnungsbau und können damit attraktive steuerliche Vorteile nutzen.

Besuchen Sie unsere Projektwebseite und entdecken Sie weiterführende Informationen wie den interaktiven Wohnungsfinder, sämtliche Grundrisse, Visualisierungen und einen Imagefilm:
www.bleichstrasse-bielefeld.de

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- elektrische Rollläden
- nicht EG
- Fahrradkeller
- Kelleraußeneingang
- Photovoltaik
- 3-fach-Verglasung
- Video Gegensprechanlage

- Energetischer Gebäudestandard Effizienzhaus-Stufe 40 EE gem. GEG
- Klimafreundliches Wohngebäude mit dem Qualitätssiegel QNG+
- Geothermie-Wärmepumpe & Photovoltaik-Anlage
- Komfortable Fußbodenheizung
- Ansprechende Klinkerfassade mit abgesetzten Leichtmetallpaneelen
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Raffstores (nördlich ausgerichtete Fenster erhalten keinen Sonnenschutz)
- Bezugsfertige Erstellung inklusive Malerarbeiten und Parkettböden
- Gegensprechanlage mit Videoanlage
- Aufzug – jedes Geschoss ist barrierefrei erreichbar
- Kellergeschoss mit Kellerabteilen, Wasch- und Fahrradkeller, Stellflächen für Kinderwagen & Gehilfen sowie oberirdisch eine Einhausung für Mülltonnen und Lastenräder
- Fast alle Einheiten verfügen über Terrassen mit Garten, Loggien oder große Dachterrassen (besonders attraktive Einheiten haben mehrere Außenbereiche)
- Gemeinschaftliche Außenbereiche inkl. Spielplatz und Grünflächen
- 16 PKW-Stellplätze sowie Besucherstellplätze
- Erschließung über einen Privatweg

Sonstiges

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt auf rund 54 m² Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnkomfort. Der offen gestaltete Wohn- und

Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine moderne, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die geschützte Loggia, die den Wohnraum sinnvoll erweitert und zu entspannten Momenten im Freien einlädt.

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Loggia. Das moderne Duschbad sowie der zentrale Flur sorgen für kurze Wege und unterstreichen das funktionale Wohnkonzept.

Die Kombination aus großzügigem Schlafzimmer, offenem Wohnbereich und attraktivem Außenbereich macht diese Wohnung besonders interessant für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine komfortable und zugleich gut vermietbare Immobilie legen.

Lage & Umgebung

33607 Bielefeld–Innenstadt

Das Ravensberger Viertel verbindet die industrielle Geschichte Bielefelds mit zeitgemäßen Wohn- und Lebensqualitäten. Geprägt durch die historische Ravensberger Spinnerei, großzügige Grünräume sowie Kultur- und Bildungsstandorte entsteht ein urbanes Quartier mit besonderem Charakter. Die innenstadtnahe Lage, die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freiraumangebote machen das Viertel zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr

2028

Befeuerungsart

Erdwärme mit Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung

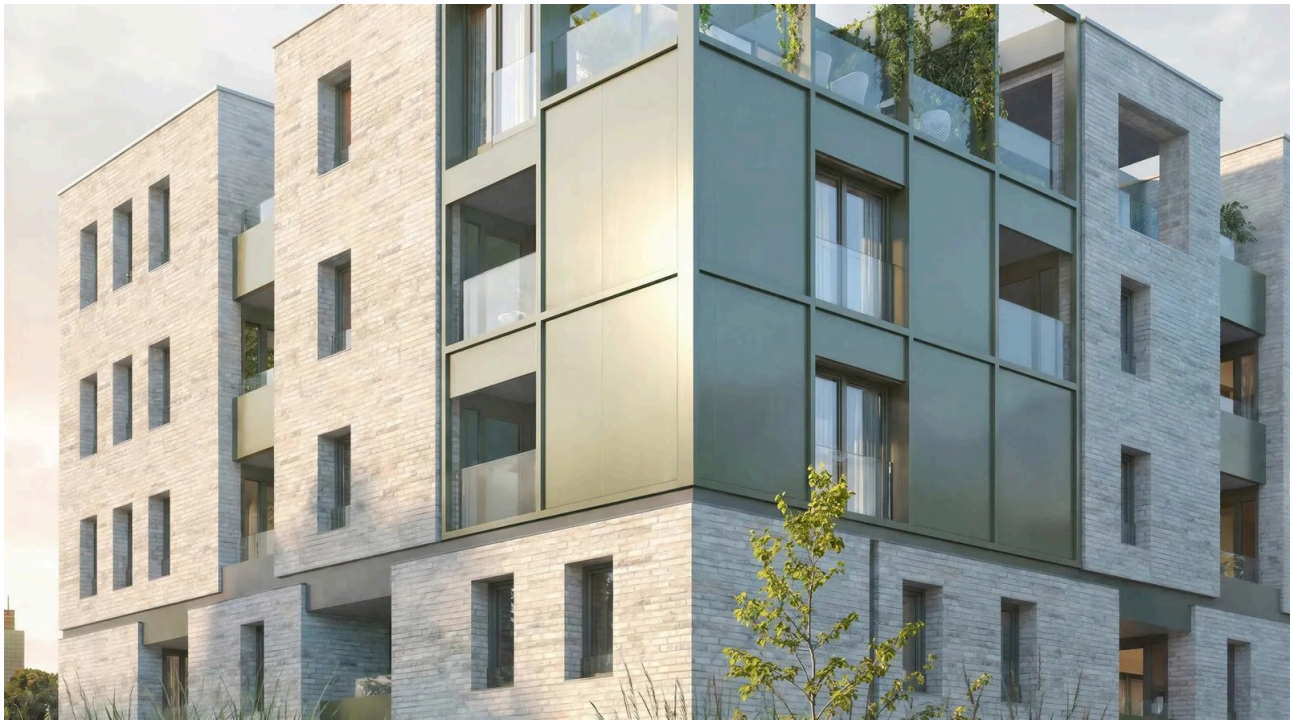
Energieausweis

laut Gesetz nicht erforderlich

Ansicht

Ansicht_2

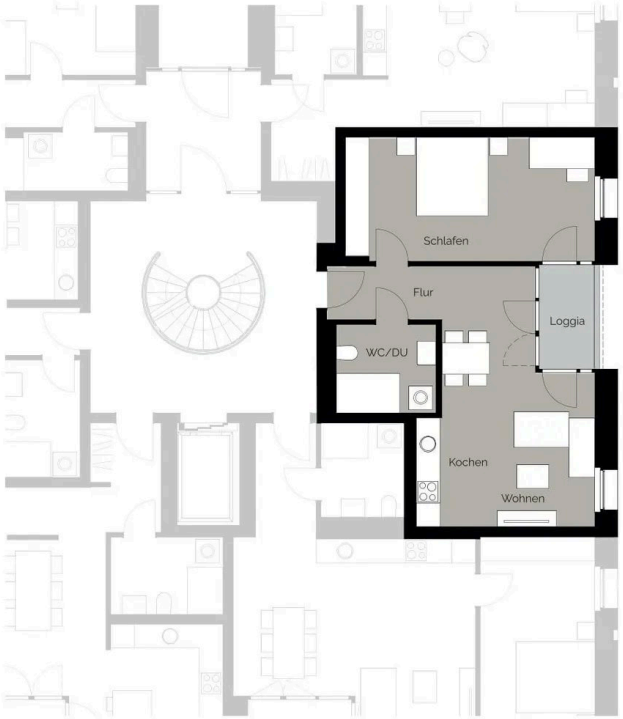
Ansicht_3

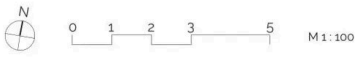


Ansicht 4

Luftbild

Attraktives Treppenhaus





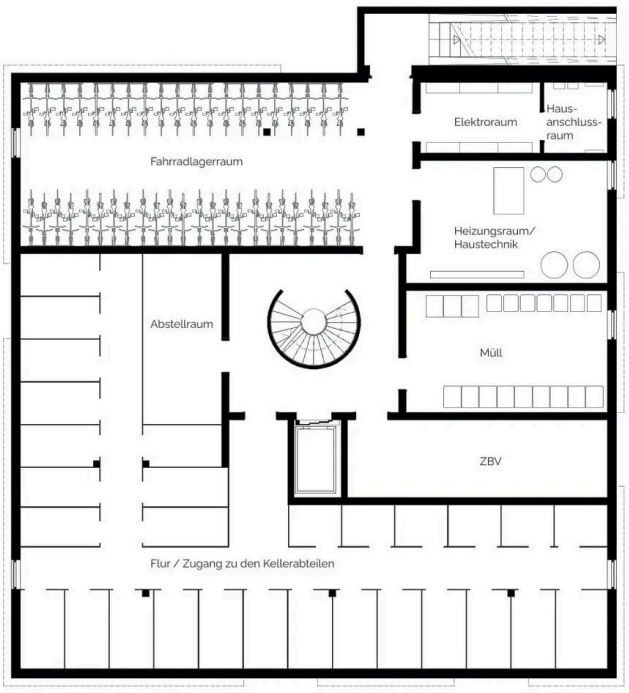
2.OG WHG A-2.2

Raumname	WoFl (m²)
Flur	3.93
Kochen	4.96
Loggia 50 %	1.87
Schlafen	19.74
WC/DU	5.63
Wohnen	18.32
	54.45 m²

WHG_A-2.2-1

KELLERGESCHOSS

Im Untergeschoss sind Technik- und Nebenräume zentral angeordnet. Private Kellerabteile sowie ein großzügiger Fahrradraum stehen den Bewohnern zur Verfügung. Im Außenbereich entlang des privaten Erschließungswegs ergänzen Abstellmöglichkeiten für Lastenräder das Angebot.



WHG_A-K-1

Kontakt

Geno immobilien GmbH

Wilhelmstraße 11

33602 Bielefeld

Telefon: 0521 120130-35

E-Mail: 9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Christian Steinpass

Impressum

www.immobilien-geno.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-geno.de

Diese Immobilie online

www.immobilien-geno.de/immobilie/wohnen-in-bielefeld-mitte-attraktive-neubau-eigentumswohnung-mit-qng-16