



**Immobilien-Exposé**

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

**Objekt-Nr. BI-0111-A0.6**

# Wohnung zum Kauf

in 33607 Bielefeld



## Details

Seniorengerecht

|                  |                  |                         |
|------------------|------------------|-------------------------|
| Kaufpreis        | Wohnfläche       | Zimmer                  |
| <b>214.236 €</b> | <b>43,3 m²</b>   | <b>2</b>                |
| Seniorengerecht  | Baujahr          | Kategorie               |
| <b>Ja</b>        | <b>2028</b>      | <b>Gehoben</b>          |
| Zustand          | Bauweise         | Unterkellert            |
| <b>Erstbezug</b> | <b>Massiv</b>    | <b>Ja</b>               |
| Etagen           | Bad mit          | Boden                   |
| <b>6</b>         | <b>Dusche</b>    | <b>Fliesen, Parkett</b> |
| Fahrstuhl        | Käuferprovision  |                         |
| <b>Personen</b>  | <b>prov.frei</b> |                         |

## 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 Betriebskosten 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](http://www.bleichstrasse-bielefeld.de)

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- elektrische Rollläden
- 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

Die Wohnung A-0.6 befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen kompakten und durchdachten Grundriss mit 2 Zimmern.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral gelegener Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essecke.

Die angrenzende Küche ist offen in den Wohnbereich integriert und schafft so ein kommunikatives Raumgefühl (Möbel sind kein Bestandteil des Angebots).

Das separate Schlafzimmer verfügt über ca. 9 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Platz für die klassischen Einrichtungsmöglichkeiten. Das modern ausgestattete Duschbad ergänzt das Raumangebot und verfügt über einen Anschluss für die Waschmaschine.

Mit ihrer kompakten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf kurze Wege und eine praktische Wohnraumgestaltung 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



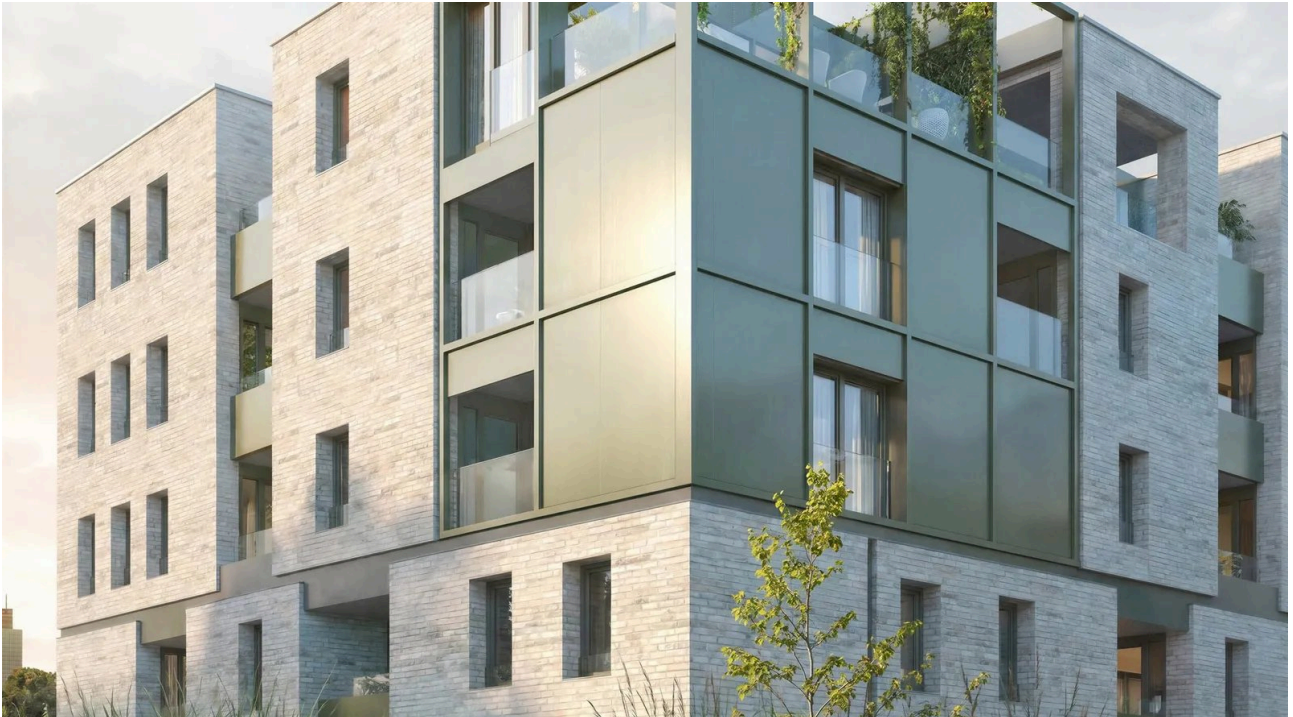
WHG A-0.6-wohnzimmer-essbereich



Ansicht\_2



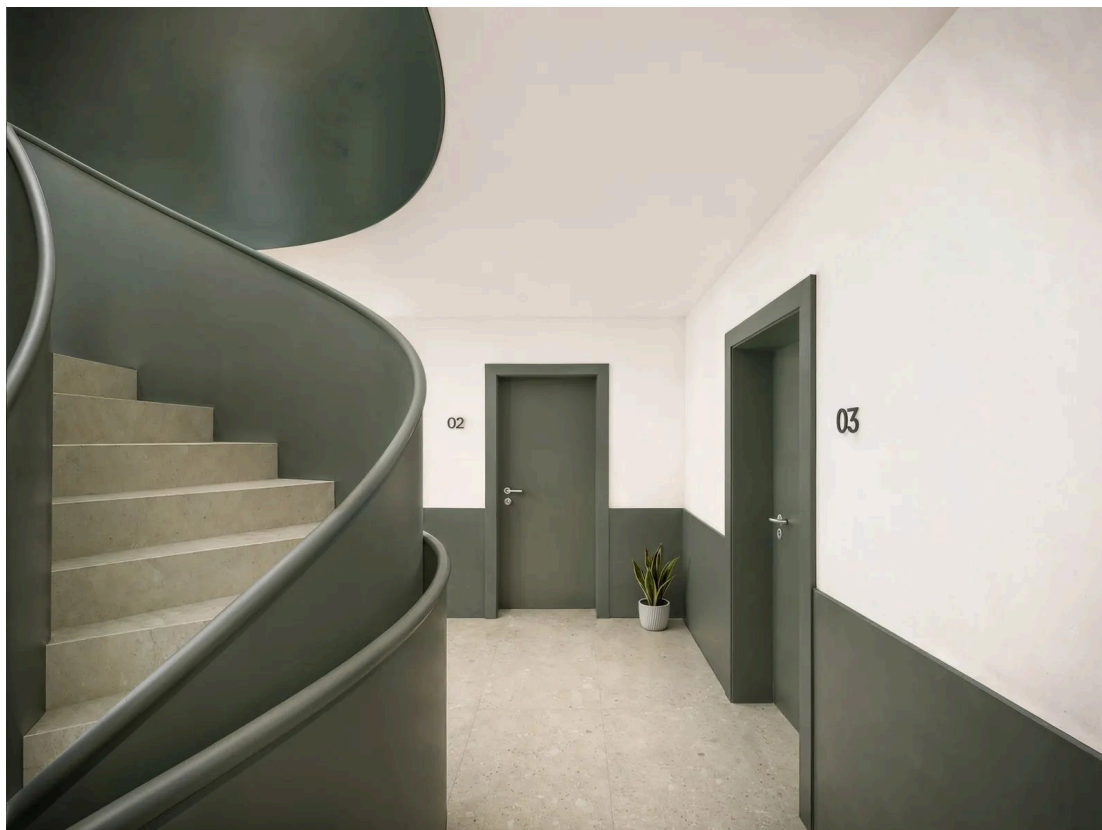
Ansicht\_3



Ansicht 4



Luftbild



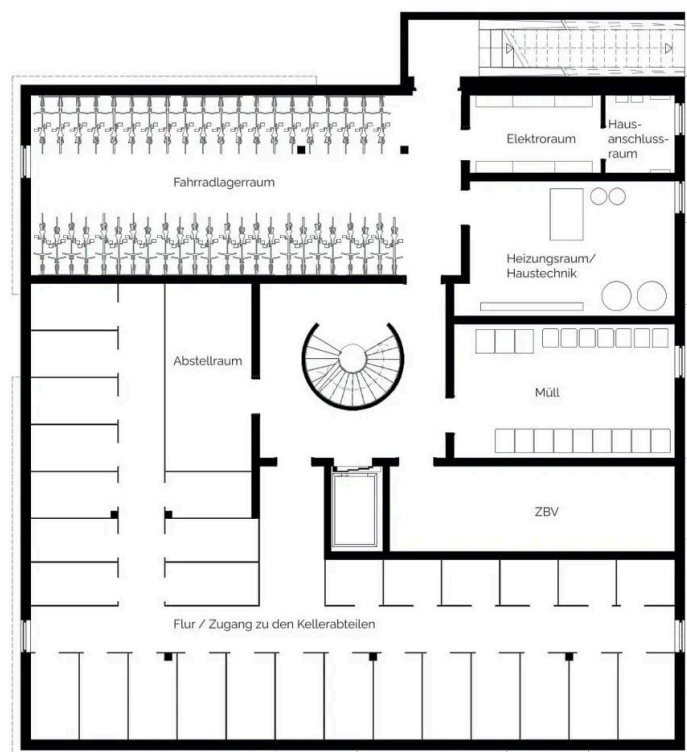
Attraktives Treppenhaus



WHG\_A-0.6-1

## KELLERGECHOSS

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.



## Kontakt

### **Geno immobilien GmbH**

Wilhelmstraße 11

33602 Bielefeld

Telefon: 0521 120130-35

E-Mail: [9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de](mailto:9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Christian Steinpass

### **Impressum**

[www.immobilien-geno.de/impressum](http://www.immobilien-geno.de/impressum)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-geno.de](http://www.immobilien-geno.de)

### **Diese Immobilie online**

[www.immobilien-geno.de/immobilie/wohnen-in-bielefeld-mitte-attraktive-neubau-eigentumswohnung-mit-qng-18](http://www.immobilien-geno.de/immobilie/wohnen-in-bielefeld-mitte-attraktive-neubau-eigentumswohnung-mit-qng-18)

