
 Wohnfläche **93 m<sup>2</sup>**
 Zimmer **4**
 Kaufpreis **372.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	372.000 €
Käuferprovision	1,785 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizung	Alternativ, Wärmepumpe (Luft-Wasser)
Abstellraum	Ja
Seniorenrecht	Ja
Gäste-WC	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Fahrstuhl für	Personen

Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Bauweise	Massiv
Energietyp	Kfw55
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
<b>Zustand</b>	
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
<b>Sonstiges</b>	
Haustiere	Ja
Objektnummer	105066NW-08
Objekt-ID	FIO-10514527970
Anbieter-ID	370300
Objekttyp	Wohnung (Erdgeschosswohnung)

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause entsteht im Herzstück des neuen Quartiers am Hafen Graf Bismarck im Bereich um die 2018 errichtete Marina. Auf einem rund 4.874m<sup>2</sup> großen Grundstück wird ein Gebäudekomplex, bestehend aus 5 Häusern mit insgesamt 55 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten inklusive einer Tiefgarage errichtet. Die Erstellung des Gebäudes erfolgt in Massivbauweise mit Stahlbetondecken und -Treppen.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- gehobene Vollausrüstung (mehr Informationen auf Anfrage)
- Balkone und Terrassen in Südausrichtung
- barrierearmes Wohnen
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- dreifach verglaste Fenster- und Fenstertürelemente mit integrierten Lüftungselementen
- KfW 55 Standard
- Tiefgaragenstellplätze (Erwerb separat)

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- abschließbare Fenster
- Rollläden elektrisch

Die Wohnungen bieten ein Maximum an Wohnkomfort. Sie können die Grundrisse unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben verändern und selbst gestalten. Der angebotene Preis beinhaltet eine Vollausstattung (Bodenbeläge, Malerarbeiten, Sanitäreinrichtung -> mehr Informationen auf Anfrage).

- bereits über 70% verkauft!
- 3,5 Zimmer
- ca. 92,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoss
- Terrasse
- Gäste-WC
- Tageslichtbad

## sonstige Angaben

Zögern Sie nicht, sich bei einem persönlichen Beratungstermin einen eigenen Eindruck dieser Immobilie zu verschaffen ! Das Team der LBS-Immobilienabteilung freut sich auf Ihren Anruf.

+++ Unsere FINANZBERATER stellen, wenn gewünscht, die Finanzierung sicher. Gerne unterbreiten wir Ihnen ein erstklassiges FINANZIERUNGS-ANGEBOT +++

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir E-Mail Anfragen nur mit Ihrer vollständigen Anschrift und Tel.-Nr. bearbeiten können. Vielen Dank !

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Graf Bismarck



Graf Bismarck bei Dämmerung





Graf Bismarck im Winter



gefrorenes Hafenbecken



Januar 2025



November 2024



Juli 2024



November 2023





Januar 2024



Juli 2023



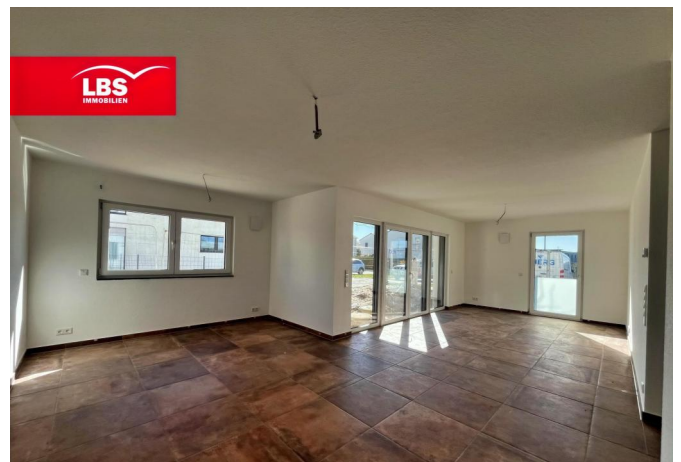
Januar 2023



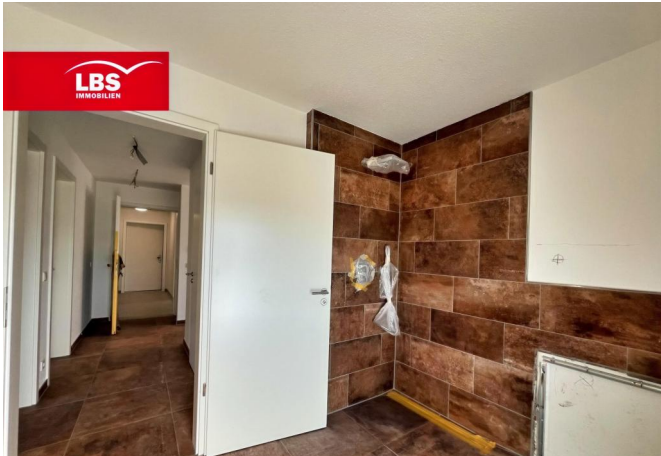
Grundriss Wohnung 8



Grundriss Tiefgarage



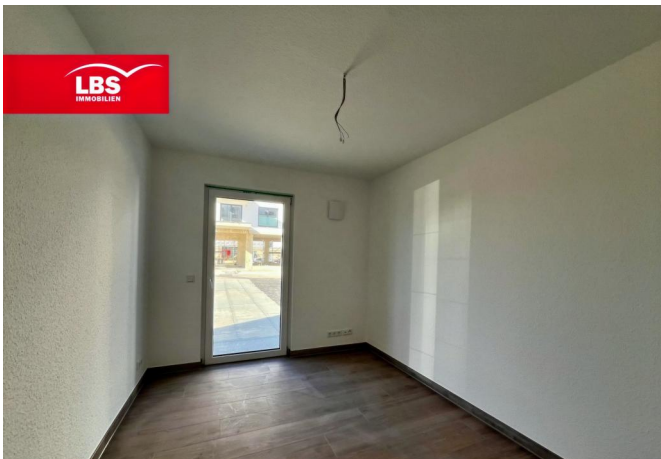
Muster EG Wohnraum / Küche



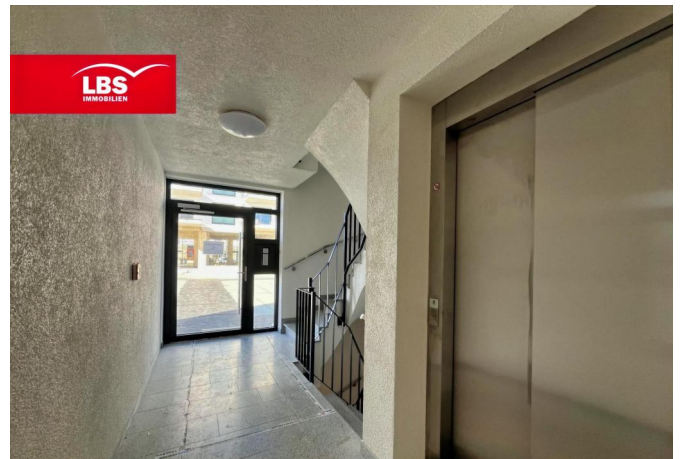
Muster EG Badezimmer



Muster Schlafzimmer EG



Muster Kinderzimmer EG



Treppenhaus EG



März 2025



## Energiepass

Jahrgang

nicht\_noetig

## Beschreibung Lage



Das Grundstück liegt zentral in Gelsenkirchen an der Johannes-Rau-Allee 34-36 und Mindener Weg 3-5 an der 2018 neu errichteten Marina. Das Neubaugebiet befindet sich in zweiter und dritter Reihe zum Wasser. Beste infrastrukturelle Voraussetzungen bietet das Wohnquartier Graf Bismarck durch direkte Anbindungen an die Autobahnen A2 und A42, sowie die Bundesstraße B227. Fussläufig erreichbar ist die ZOOM Erlebniswelt in ca. 15 Minuten. Schulen, KiTas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Ihr Ansprechpartner

**Mark Volmer**

Telefon: 0209 976150

Mobil: 015231843522

E-Mail: gelsenkirchen.erle@immo.lbs-nw.de

