



Wohnung in Gelsenkirchen kaufen
**HAFENLOFT - Exklusive
 Erdgeschoss Wohnung mit Garten
 an der Marina**



Wohnfläche

100 m²



Zimmer

4



Kaufpreis

399.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 399.000 €

Käuferprovision 1,785 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Dusche, Wanne

Heizung Alternativ, Wärmepumpe (Luft-Wasser)

Abstellraum Ja

Gäste-WC Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Fahrstuhl für Personen

Bodenbeläge Fliesen, Parkett

Bauweise	Massiv
Energietyp	Kfw55
Flächen	
Wohnfläche	100 m ²
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Zustand	
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Sonstiges	
Haustiere	Ja
Objektnummer	105066NW-16
Objekt-ID	FIO-10514528060
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 4.874m² 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 Vollausstattung (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:

- barrierearm
- 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. 99,60 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss
- Terrasse
- Gäste-WC
- Tageslichtbad

sonstige Angaben

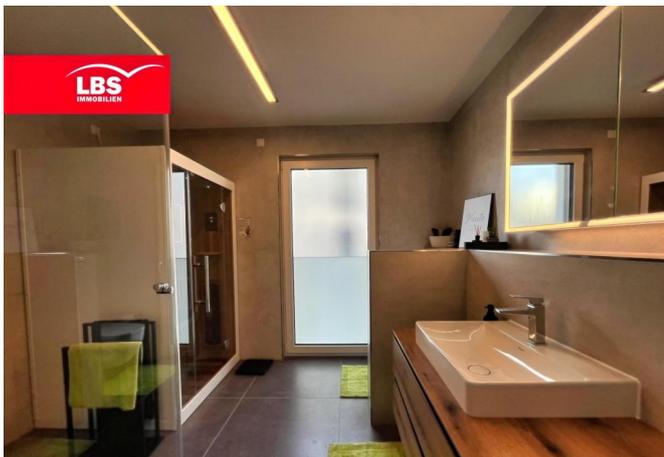
Zögern Sie nicht, sich bei einem persönlichen Beratungstermin einen eigenen Eindruck dieser Immobilie zu verschaffen ! Das Team der LBS-Immobilienabteilung freut sich auf Ihren Anruf.

+++ 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: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Beispiel Badezimmer



Wohnzimmer / Küche



Graf Bismarck



Graf Bismarck bei Dämmerung



Graf Bismarck im Winter



gefrorenes Hafenbecken



Januar 2025



November 2024



März 2025



Juli 2024



Januar 2024



Juli 2023

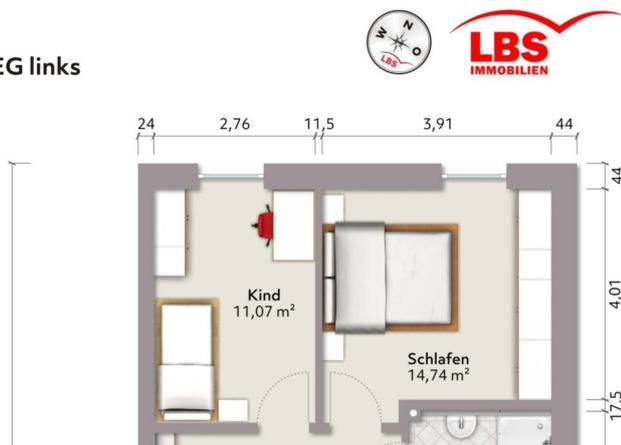


Januar 2023



November 2023

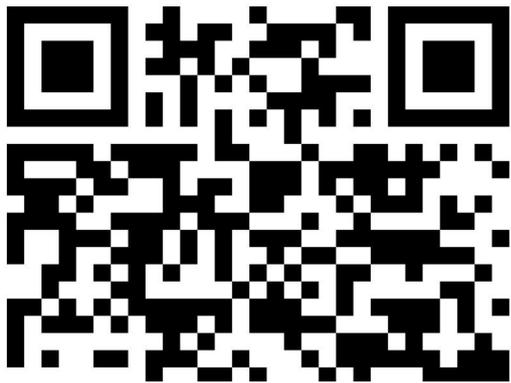
EG links



Grundriss Wohnung 16



Grundriss Tiefgarage



Link zum Exposé auf S-Immobilien

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 Erlebnisswelt 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

