



Objektdetails

Preise

Kaufpreis	755.000€
Käuferprovision	1,785 % (inkl. MwSt.)
Hausgeld	615,00
Ausstattung	
Heizung	Alternativ
Abstellraum	Ja
Seniorengerecht	Ja
Teeküche	Ja
DV-Verkabelung	Ja
Barrierefrei	Ja
Kabel/Sat TV	Ja



Exklusive Erdgeschoss Gewerbeeinheit im Herzen von Graf Bismarck

Fahrstuhl für	Personen
Energietyp	Kfw55
Flächen	
Gesamtfläche	205.02
Verkaufsfläche	193.86
Zustand	
Baujahr	2025
Zustand	-
Sonstiges	
Objektnummer	105066NW-22
Objekt-ID	FIO-10516990140
Anbieter-ID	370300

Objektbeschreibung

Ihr neues Gewerbe 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
- barrierearme Einheiten
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- dreifach verglaste Fenster- und Fenstertürelemente mit integrierten Lüftungselementen
- KfW 55 Standard
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Tiefgaragenstellplätze (Erwerb separat)

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gäste-WC
- Rollläden elektrisch
- $\, Glas faserans chluss \,$
- Photovoltaik
- Lüftungsanlage
- ebenerdig

Die Ladenlokale bieten ein Maximum an Komfort. 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 ca. 70% verkauft!



- Ladelokal mit insgesamt 205,02 m² Verkaufs- und Nutzfläche
- große Fenster Fassaden
- 193,86 m² reine Verkaufsfläche
- Erdgeschoss
- zwei WCs
- Baustoffe von Raab Karcher

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





Ladenlokal EG Ladenlokal EG



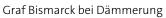




gefrorenes Hafenbecken









März 2025



Januar 2025



November 2024













Juli 2023 Januar 2023





November 2023 Grundriss Gewerbe



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

