Gelsenkirchen – Bismarck

Exklusive Panoramawohnung mit malerischem Wasserblick – Schlaf- und Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

??????? ????????: 24075024

???? ??????: 520.383 EUR • ?????????: ca. 116,94 m² • ???????: 3.5

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

?? ??? ?????

??????? ????????	24075024
?????????	ca. 116,94 m²
??????	3
???????	3.5
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	2025
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 25000 EUR (??????), 1 x ????, 29000 EUR (??????)

???? ??????	520.383 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,0825 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

?? ???????

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

?? ???????

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

?? ???????

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0209 - 94 76 858 0

Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

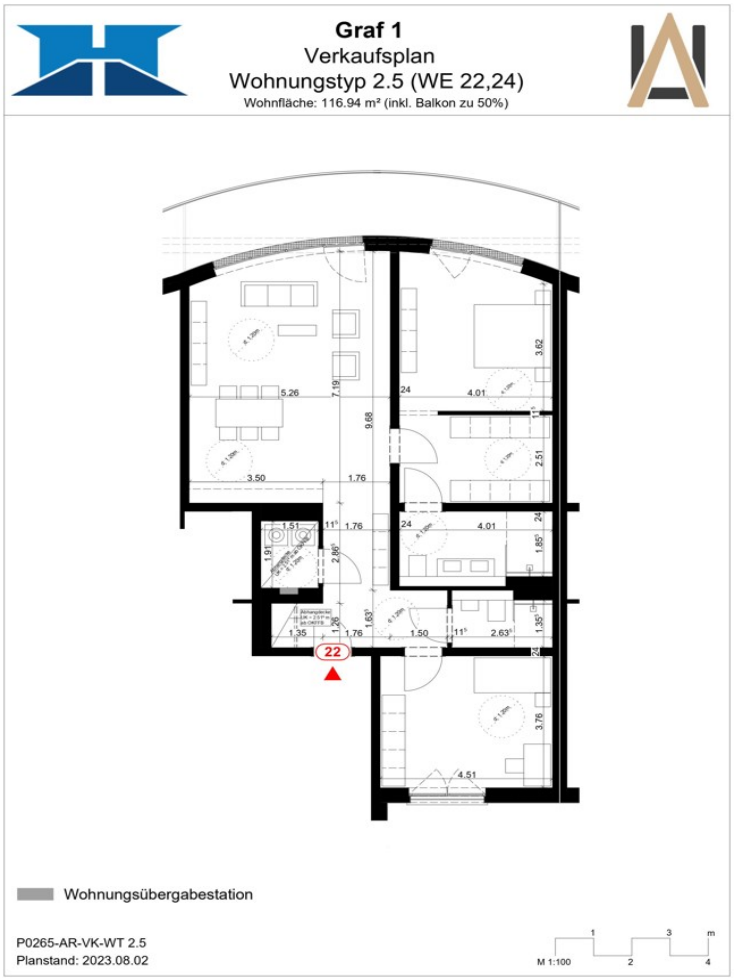
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

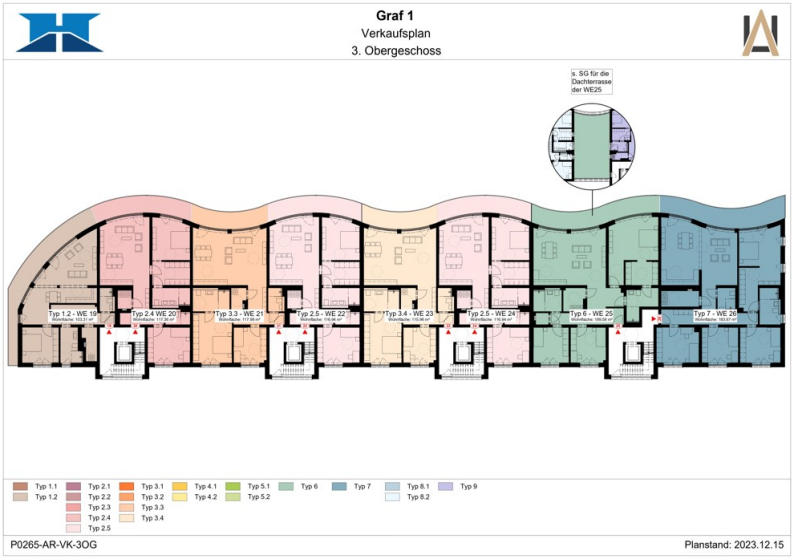
??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

?? ???????

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

??????


Graf 1
Verkaufsplan
Wohnungstyp 2.5 (WE 22,24)
Wohnfläche: 116.94 m² (inkl. Balkon zu 50%)
22
Wohnungsübergabestation
P0265-AR-VK-WT 2.5
Planstand: 2023.08.02
M 1:100


Graf 1
Verkaufsplan
3. Obergeschoss
P0265-AR-VK-3OG
Planstand: 2023.12.15

Graf 1
Verkaufsplan
Kellergeschoss/Tiefgarage

P0265-AR-VK-KG

Planstand: 2023.12.15

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

??? ????? ????????

Erfahren Sie Wohnluxus neu: Unser exquisites Angebot setzt neue Maßstäbe für anspruchsvolles Wohnen in einem zukunftsgewandten und energieeffizienten Wohn- und Geschäftshaus. Direkt am Wasser gelegen, präsentiert sich das Areal „Graf Bismarck“ im gleichnamigen Stadtteil Gelsenkirchens als Inbegriff moderner Stadtentwicklung. *** PRIVILEGIERTE LAGE AM WASSER *** ENERGIEEFFIZIENZ NACH KFW40-STANDARD *** ARCHITEKTUR DER EXTRAKLASSE *** Ergreifen Sie die Chance auf ein außergewöhnliches Wohnerlebnis: „Graf1“, das Neubauprojekt mit 30 Eigentumswohnungen, verteilt auf vier elegant gestaltete Eingänge, definiert mit seiner wellenförmig geschwungenen Fassade, höchster Energieeffizienz nach KfW40 und der exklusiven Lage an der Stölting Marina, die Elite des Wohnens neu. Wählen Sie aus einer Vielzahl durchdachter Grundrissvarianten Ihr persönliches Wohnparadies. Jede Einheit überzeugt mit zwei Bädern und einem traumhaften Balkon und/oder majestätischer Dachterrasse, welche Ihnen einen unvergleichlichen Panoramablick bieten. Ein optionaler Tiefgaragenstellplatz mit Aufzugszugang vollendet dieses erstklassige Wohnangebot. Kontaktieren Sie uns jetzt für eine maßgeschneiderte Beratung. Unsere versierten Immobilienberater freuen sich darauf, mit Ihnen zusammen Ihr neues Zuhause zu entdecken. Und für die perfekte Finanzierung? Unsere Experten von VON POLL FINANCE entwickeln mit Ihnen zusammen passgenaue Finanzierungskonzepte, die so individuell sind wie Ihre Wohnträume.

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

????????????? ??? ???????

Gehobene Ausstattung
(KfW40-Standard)
Auszug aus der Baubeschreibung (unvollständig)
• Flachdach als Warmdach und Abdichtung
• Fassaden mit Klinkerriemchen (EG) und Wärmedämmverbundsystem (von EG bis Staffelgeschoss)
• Außenwände des Kellergeschosses in WU-Beton
• In der Regel bodentiefe Kunststofffenster (Schüco oder gleichwertig) mit 3-fach-Verglasung| außen: anthrazit | innen: weiß
• Fenster sind einbruchhemmend (RC1N) und mit Schallschutzverglasung vorgesehen
• Elektrisch betriebene Rollläden (Ausnahme: 2. Fluchtweg | hier: zusätzlich Nothandkurbel)
• Keine Rollläden zur Hafenseite
• Pelletheizung als wasserführende Fußbodenheizung | Handtuchheizkörper im Bad
• 2 Bäder
• Wohnungseingangstüren mit Einbruchschutz (RC1N)
• Innentüren mit weißen Zargen und Türblättern | Edelstahl-Drückergarnitur
• Oberböden in Parkett oder Fliesen
• Videosprechanlage (in Farbe) mit Türöffner
• Schalter-Serie: GIRA E2, weiß
• Fahrradboxen zum Abstellen von Rädern
• Tiefgaragenstellplätze (optional | KP: 25.000,-- bis 29.000,-- EUR)

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

??? ??? ??? ?????????

Dieses exklusive Neubauprojekt befindet sich in einer herausragenden Position direkt am Wasser, in erster Reihe an der Stölting Marina, an der Johannes Rau Allee 25-31 in Gelsenkirchen-Bismarck. Die privilegierte Lage bietet einen atemberaubenden Blick auf das Wasser und zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an wichtige Verkehrswege aus. Die Nähe zur BAB A42, nur ca. 2 Fahrminuten entfernt, ermöglicht eine schnelle Anreise. Weiterhin sind die Auffahrt zu den BAB A2, A52 und A40 in ca. 8, 11 bzw. 15 Minuten erreichbar, was eine exzellente Verbindung zum gesamten Autobahnnetz der Republik bietet. Der Hauptbahnhof Gelsenkirchen, der Anschluss an Fernzüge ermöglicht, sichert die überregionale Erreichbarkeit. Zudem sind die Straßenbahnlinien 301 und 302 im Westen und Osten des Projekts innerhalb von 2 Kilometern erreichbar. Freizeitmöglichkeiten bereichern das Wohnerlebnis erheblich. Die Arena auf Schalke, eine moderne Multifunktionsarena, ist ein Magnet für Sportbegeisterte und Kulturinteressierte. Der Rhein-Herne-Kanal, direkt vor der Haustür des Projekts, bietet idyllische Wege für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer. Die Radwege am Kanal sind Teil der Route der Industriekultur, die historische und kulturelle Orte im Ruhrgebiet miteinander verbindet. Die umliegenden Halden, wie die Halde Hoheward oder Zollverein, bieten einmalige Ausblicke und sind beliebte Ziele für Naturliebhaber. Die Nähe zu Städten wie Essen, Bochum, Bottrop, Oberhausen, Gladbeck und Herten eröffnet weitere Möglichkeiten für Kultur, Shopping und Gastronomie, wodurch das Wohnen in diesem Projekt besonders attraktiv wird. Insgesamt bietet dieses Neubauprojekt eine seltene Kombination aus malerischer Wasserlage, hervorragender Verkehrs- und Freizeitanbindung sowie der Nähe zu Natur und Kultur. Es ist eine exzellente Wahl für diejenigen, die ein gehobenes Wohnambiente in einer dynamischen und erlebnisreichen Umgebung suchen

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24075024 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ronny Noy

Horster Straße 28 Gelsenkirchen-Buer
E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com