

Gelsenkirchen – Bismarck

Exklusive 2-Zi.-Wohnung mit malerischem Wasserblick – Schlaf- und Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

VP azonosító: 24075017

Capital
MAKLER-KOMPASS
DEUT 10-2023
Top-Makler Gelsenkirchen
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
IM TEST: 3.309 Makler GÜLTIG BIS: 10-21

www.von-poll.de

VÉTELÁR: 385.889 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88,71 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Áttekintés

VP azonosító	24075017	Vételár	385.889 EUR
Hasznos lakótér	ca. 88,71 m ²	Lakás	Emelet
EMELET	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,0825 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Hálósobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDŐSZOBÁK	2	Felszereltség	Vendég WC, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	2025		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó), 1 x Egyéb, 29000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Az ingatlan



VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Az ingatlan



VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Az ingatlan



VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Az ingatlan



VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Gelsenkirchen



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

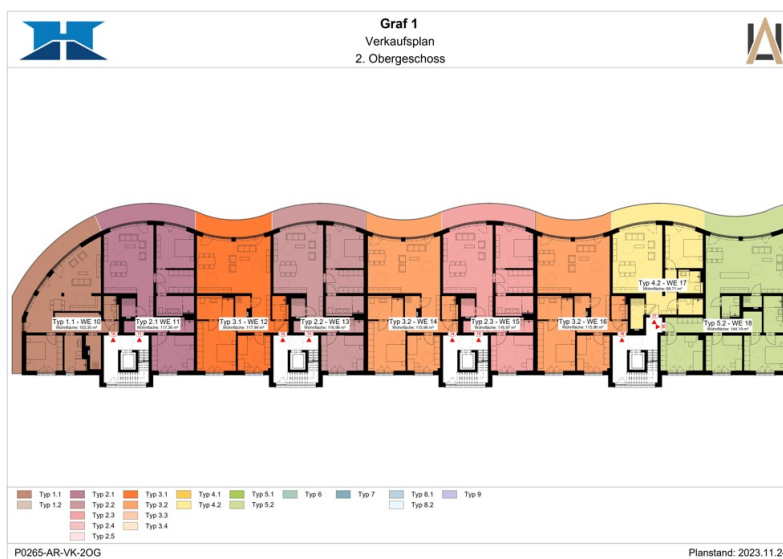
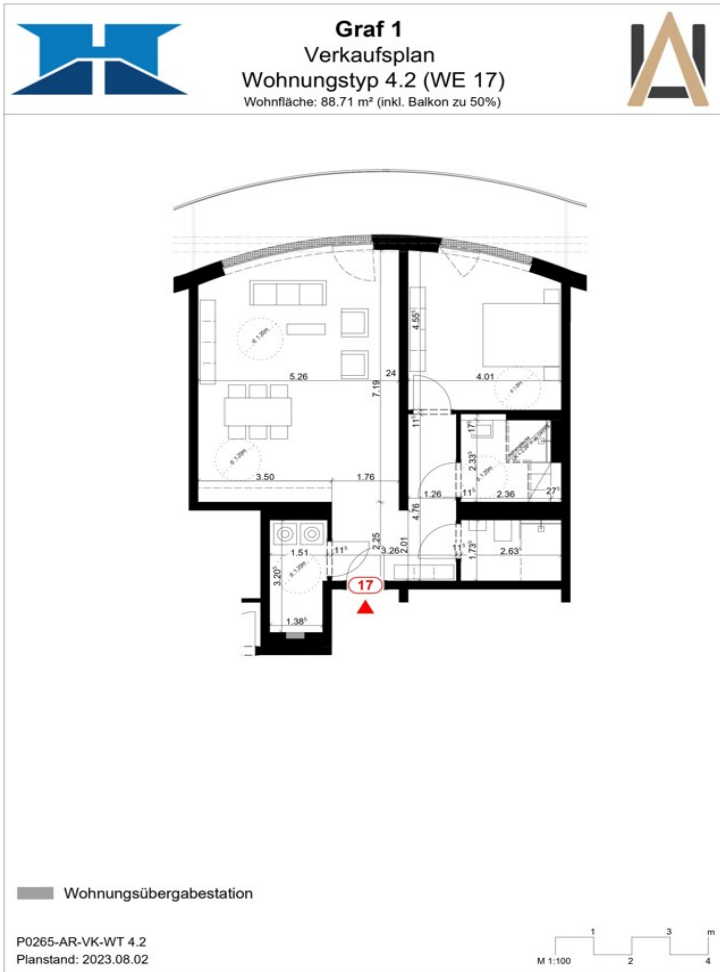
VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Alaprajzok



LEGENDE

01	Flur
02	HWR
03	Küche/Wohnzimmer
04	Balkon
05	Schlafzimmer
06	Bad
07	WC





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Az els? benyomás

Erfahren Sie Wohnluxus neu: Unser exquisites Angebot setzt neue Maßstäbe für anspruchsvolles Wohnen in einem zukunftsgerichteten 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 20 durchdachten Grundrissvarianten Ihr persönliches Wohnparadies. Jede Einheit überzeugt mit zwei Bädern und einem traumhaften Balkon, der Ihnen einen unvergleichlichen Panoramablick bietet. 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.

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Minden a helyszínr?!

Erfahren Sie Wohnluxus neu: Unser exquisites Angebot setzt neue Maßstäbe für anspruchsvolles Wohnen in einem zukunftsgerichteten 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 Wohnenerlebnis: „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 Wohnräume.

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24075017 - 45889 Gelsenkirchen – Bismarck

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Noy

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com