

Exposé

Souterrainwohnung in Gelsenkirchen

Exklusive Neubauwohnung (Erstbezug) mit Terrasse & Einbauküche an der Marina Graf Bismarck



Objekt-Nr. OM-415322

Souterrainwohnung

Vermietung: **1.139 € + NK**

Ansprechpartner:
K. Bathija

Mindener Weg 4
45889 Gelsenkirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	82,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	230 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Neubauwohnung im Erstbezug befindet sich im begehrten Quartier Hafen Graf Bismarck, nur wenige Schritte von der Marina entfernt. Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie eine großzügige Terrasse, die den Wohnraum ideal erweitert.

Auf ca. 82 m² Wohnfläche verteilen sich 2,5 Zimmer mit offenem Wohn-/Essbereich, separatem Schlafzimmer sowie einem modern ausgestatteten Badezimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wird erstmals bezogen und bietet modernes, energieeffizientes Wohnen auf hohem Niveau. Auf Wunsch kann ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden.

Ausstattung

-Moderne Einbauküche inklusive

- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Cerankochfeld & Backofen

-Großzügige Terrasse mit hochwertigem Außenbelag

-Hochwertige Badausstattung mit moderner Dusche

-Fußbodenheizung in allen Räumen

-Elektrische Rollläden

-Dreifach verglaste Fenster mit integrierten Lüftungselementen

-Wärmepumpenheizung (energieeffizient)

-KfW-55-Standard

-Personenaufzug

-Barrierearmes Wohnen

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf hochwertiges, ruhiges und modernes Wohnen legen.

Nichtraucher bevorzugt.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Vorlage vollständiger Bewerbungsunterlagen.

Bitte reichen Sie diese vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins digital ein.

Erforderliche Unterlagen:

- Selbstauskunft (z. B. ImmoScout24-Profil oder eigenes Formular)
- Aktuelle SCHUFA-Auskunft

- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- Kopie des Personalausweises (Vorderseite ausreichend)
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder Bestätigung des bisherigen Vermieters
- Unvollständige Bewerbungen können leider nicht berücksichtigt werden.

Lage

Der Hafen Graf Bismarck zählt zu den attraktivsten Wohnlagen in Gelsenkirchen. Die Kombination aus Wasserlage, moderner Architektur und sehr guter Infrastruktur macht das Quartier besonders beliebt.

- Marina & Wasser fußläufig erreichbar
- Sehr gute Anbindung an A2 & A42
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen & Kitas in unmittelbarer Nähe
- ZOOM Erlebniswelt ca. 15 Minuten fußläufig

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche, Wohnzimmer, Flur



Terrasse

Exposé - Grundrisse

