

E X P O S É

WIR VERWIRKLICHEN WOHNTRÄUME

MODERN LIVING

QUARTIER „AM STADTGARTEN“

Eindeckerweg
in Gelsenkirchen-Feldmark



Exklusiv[®]
WOHNBAU



“Immer Kompetent
an Ihrer Seite!

LIEBE INTERESSENTIN, LIEBER INTERESSENT

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Exposé einen ersten Überblick über unser neues Projekt in Gelsenkirchen-Feldmark verschaffen zu dürfen.

Sie werden auf den folgenden Seiten erste Eindrücke der Gebäude und der Wohnungsausstattung erhalten. Auch einen kurzen Einblick in die Stadt Gelsenkirchen mit ihrem Stadtteil Feldmark, möchten wir Ihnen mit diesem Exposé gewähren.

Dabei finden die individuellen Wünsche und Vorstellungen unserer Kunden natürlich Berücksichtigung.

Wer Wert auf großzügig geschnittene und modern ausgestattete Wohnungen legt, wird von diesem Objekt begeistert sein. Die freundlichen und hellen Räume vermitteln ein Gefühl von Freiheit.

The Exklusiv Wohnbau Team

VORWORT



Andreas Lämmerzahl
Vertrieb / Beratung / After-Sales

*Exklusiv Wohnbau Konzept GmbH
Blaise-Pascal-Str. 14
32760 Detmold*

*Mobil: 0172 / 378 28 74
eindeckerweg@exklusiv-wohnbau.de*



Im Stadtteil Feldmark, nicht unweit des Stadtgartens mit einer Größe von 22.000 m² errichten wir für Sie zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 hochwertigen Eigentumswohnungen nebst Außenstellplätzen und Carports in bewährter, massiver Bauweise.

Unser Gebäude wird selbstverständlich nach der neuesten Energieeinsparverordnung im KfW-55-Standard gebaut, für welche Sie Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch nehmen können. Freuen Sie sich auf moderne, funktionale Grundrisse und hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Für Ihr Fahrrad haben wir auch vorgesorgt. Im Erdgeschoss finden Sie zwei Gemeinschaftsstellräume für Ihre Fahrräder sowie einen zusätzlichen Abstellraum je Wohneinheit. Ganz bequem gelangen Sie mit dem Aufzug bis vor Ihre Wohnungstür – das Schleppen von schweren Einkäufen gehört

der Vergangenheit an. Betreten Sie Ihre lichtdurchflutete Wohnung und fühlen Sie die behagliche Atmosphäre. Entfliehen Sie dem Alltag, entspannen und sonnen Sie sich auf Ihrer Terrasse mit eigenem kleinem Garten, Ihrem Balkon oder auf der Dachterrasse. Genießen Sie an kalten Herbst- und Wintertagen den Komfort der Fußbodenheizung, die sich in allen Räumen individuell einstellen lässt.

Das zeitlose Ambiente und das ansprechende Design der Wohnungen werden auch Sie verzaubern und überzeugen. Neben hochwertigen Fliesen aus Feinsteinzeug, gehört u.a. auch eine zeitlose, moderne Keramik zu unserer Grundausstattung.

Gestalten Sie Ihren Wohntraum mit uns.
Wir freuen uns auf Sie!

Was gibt es groß über Gelsenkirchen zu sagen?

Die Farbe blau ist fest mit der Stadt verbunden. Nicht jedoch das Königsblau, wie wir es beim großen Fußballverein Schalke 04 mit Ihren Schalke-Knappen kennen, sondern die Farbe „ultramarin“.

In einem der modernsten Fußballtempel Europas, der Veltins-Arena wird nicht nur Fußball zelebriert, sondern es finden auch Events wie Biathlon oder Boxkämpfe statt. Robbie Williams, U2 und andere große Künstler haben hier bereits große Konzerte gegeben.

Die Mitten im Ruhrgebiet liegende Großstadt beherbergt seit nunmehr 5 Jahren eine stabile Bevölkerung von über 260.000 Einwohnern. Per 31.03.2020 sind es laut offiziellen Zahlen der Stadtverwaltung 264.444 Einwohner.

Ihre Bürgerinnen ob jung oder alt, alteingesessen oder neu zugezogen, machen Gelsenkirchen zu einer lebendigen, bunten Stadt. Die Freiflächen machen über 45 % des Stadtgebiets aus.

In unmittelbarer Nähe Ihres neuen Zuhauses befindet sich der Stadtgarten mit einer Gesamtfläche von 22 Hektar sowie einer Wasserfläche von 0,6 Hektar. Auch die Trabrennbahn und der Gesundheitspark Nienhausen sind sehr schnell erreicht. Zur Innenstadt sind es knapp 1,5 km Entfernung, ein Klacks zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Durch ihre kulturhistorische Vielfalt, ihren dynamischen Wirtschaftsraum und vielfältige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Bildungseinrichtungen sowie durch ein gut ausgebautes Gesundheits- und Sozialnetz bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Discounter
ca. 16 Minuten

Grundschule
ca. 13 Minuten

Kindergarten
ca. 11 Minuten

Park
ca. 1 Minuten

Trabrennbahn
ca. 23 Minuten

Freibad
ca. 13 Minuten

Gymnasium
ca. 25 Minuten

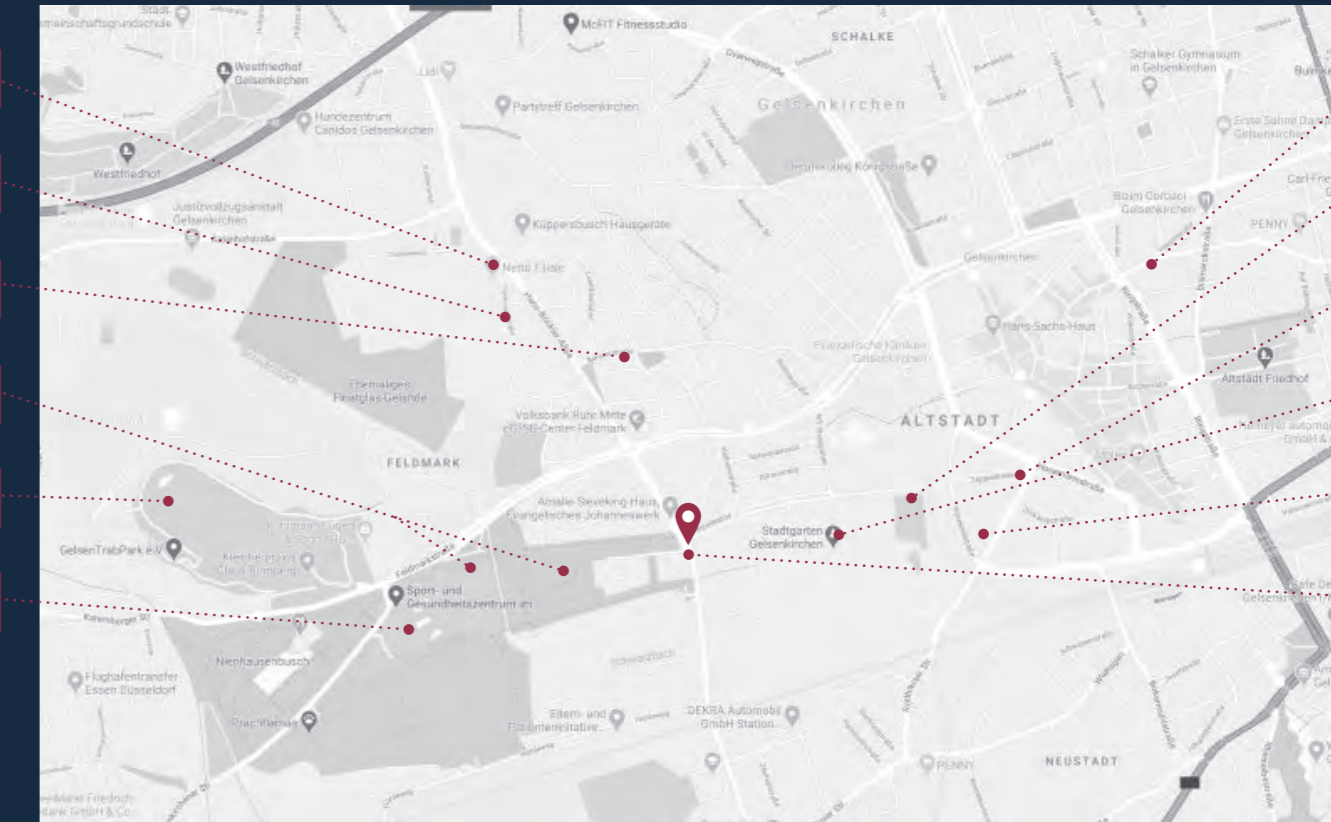
Tennisclub
ca. 10 Minuten

Realschule
ca. 15 Minuten

Stadtgarten
ca. 3 Minuten

Innenstadt
ca. 16 Minuten

**IHR NEUES
ZUHAUSE**
Quartier
„Am Stadtgarten“



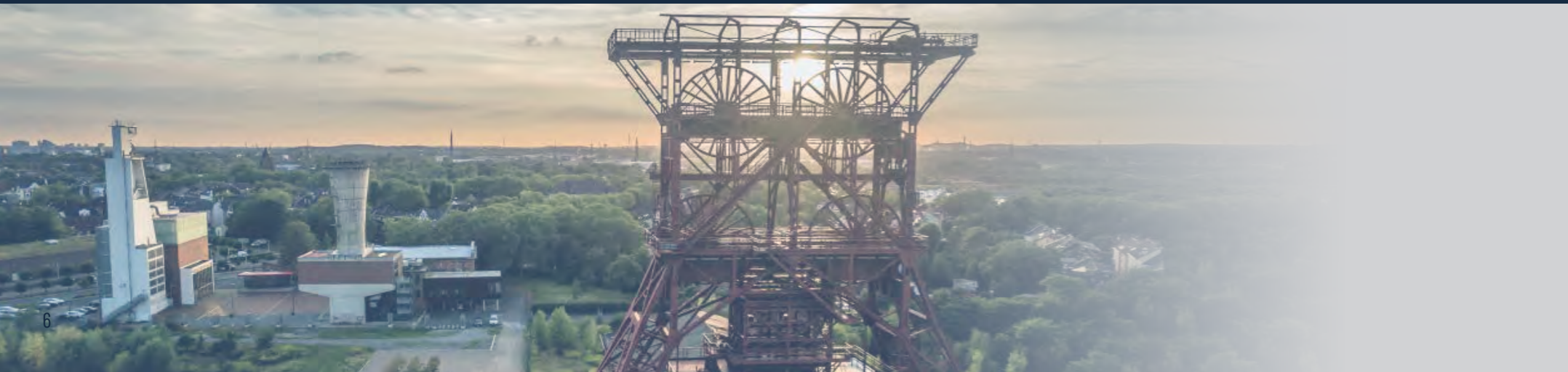
(Entfernung in Gehminuten)

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG

Gelsenkirchen liegt an den Bundesautobahnen 2, 40, 42 und 52 sowie an den Bundesstraßen 224, 226 und 227. Aufgrund der A42 „Emscherschnellweg“ im Norden und der A40 „Ruhrschnellweg“ im Süden der Stadt sind sie bestmöglich an das Fernstraßennetz angebunden.

FREIZEIT UND KULTUR

Egal ob die Veltins-Arena, der Nordsternpark, Schloss Horst, Schloss Berge oder Schloss Lüttinghof. Die Burg im Wasser, der Emscher Landschaftspark, das Hans-Sachs-Haus, die Glückauf-Kampfbahn, die ZOOM Erlebniswelt, der Arena Park, der Rhein-Herne-Kanal, Kinos und Filmtheater, Festivals wie das Rock am Dom oder die Jazztage Gelsenkirchen, Segway Touren, Schifffahrten, das Kunst oder Schalke Museum für jeden ist in dieser vielfältigen Stadt etwas zu finden um sich den Alltag zu versüßen.



WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Entspanntes Wohnen und naheliegendes Freizeitangebot zugleich. Entfliehen Sie dem oftmals stressigen Alltag und ziehen Sie sich zurück. Einkaufsmöglichkeiten, Sportaktivitäten, öffentliche Parks oder gastronomische Vielfältigkeit erfahren Sie in unmittelbarer Nähe.

KNOW-HOW AUF ALLEN EBENEN

Dank unserer vielseitigen Erfahrung als Wohnbauunternehmen, dem notwendigen Know-how auf allen Ebenen und dem unvergleichlichen Engagement unserer Mitarbeiter, wickeln wir unsere Bauvorhaben zügig, planmäßig und zuverlässig ab.

EXKLUSIV WOHNBAU – DER NAME IST PROGRAMM

Ob flache Duschtassen, TV-Anschlüsse im Wohn- und Schlafzimmer sowie elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung (Ausnahme im Abstellraum & Gäste-WC), Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung oder Handtuchwärmekörper im Badezimmer viele Ausstattungsmerkmale sind bei uns bereits inklusive.

LAGE, LAGE, LAGE

So banal und häufig gebraucht diese einfache Formel für hochwertige Immobilien auch scheinen mag, Immobilien lassen sich nicht transportieren. Darum gilt es von Anfang an, das richtige Grundstück für die eigenen vier Wände sorgfältig auszuwählen. Diese Arbeit haben wir Ihnen bereits durch unsere professionelle Projektentwicklung abgenommen.



■ Förderfähiges KfW-55-**Effizienzhaus** sowie guter Schallschutz durch moderne Bauweise

■ 3-fach **Isolierverglasung** aller Fenster

■ **Edelstahlhandläufe** im Treppenhaus

■ Balkone und Terrassen in perfekter **Süd-West-Ausrichtung**

■ **Fahrrad,- Kinderwagenraum** im Erdgeschoss

■ Massive Innen- und Außenwände aus **Kalksandstein**

■ **Handtuchheizkörper** im Bad

■ **Energiesparendes** Blockheizkraftwerk mit Stromerzeugung

■ Reichlich **Licht** aufgrund großzügiger Fensterelemente

■ Armaturen von **Grohe und Hansgrohe**

■ **Elektrische** Rollläden im Wohn-, Ess-, Schlafbereich sowie Badezimmer

■ Moderner **Aufzug** bis vor die Wohnung

■ Waschmaschine und Trockner im **Abstellraum Ihrer Wohnung**

■ **Fußbodenheizung** mit Einzelraumregelung

■ Je Wohnung ein zusätzlicher **Abstellraum im Erdgeschoss**

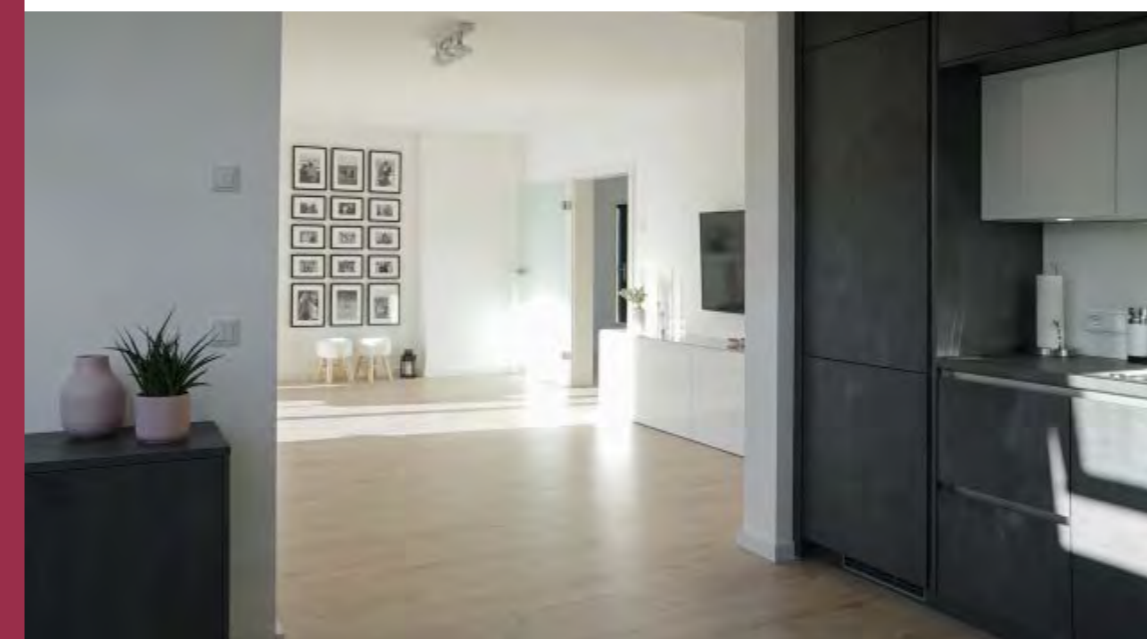
■ Keramiken von **Villeroy & Boch**

■ Bester **Werterhalt** dank hochwertiger Bauausführung

■ **100 x 100 cm** flache Duschtasse mit Duschkabine

■ Hochwertige **Markenfliesen** und **Feinsteinzeug**

■ **TV-Anschlüsse** im Wohn- und Schlafzimmer



DAS SIND WIR!

Exklusiv Wohnbau ist mit Leib und Seele ein modernes und solides Unternehmen, das sich selbst in stürmischen Zeiten behaupten und erfolgreich entwickeln konnte. Als traditionsbewusstes Bauträgerunternehmen blicken wir mit Stolz auf unsere erfolgreiche expansive Entwicklung zurück. Stets nach dem Besten strebend, folgen wir treu unserer Philosophie „Wir verwirklichen Wohnträume“ und setzen Akzente durch zahlreiche, sowie attraktive Referenzen. Mit jedem neuen Bauvorhaben setzen wir unser Konzept der qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen konsequent fort. Als Kunde wissen Sie sicherlich ein marktgerechtes Konzept und zukunftsorientierte Planung mit hohen qualitativen Maßstäben zu schätzen. Individuelle Immobilien in perfekter Lage, hochwertige Ausstattung und das alles zu optimierten Konditionen, das ist unsere tägliche Herausforderung.

IHRE INDIVIDUELLEN WÜNSCHE SIND UNSERE ZIELE



Besuchen Sie uns auf: eindeckerweg.exklusiv-wohnbau.de

Dieses Prospekt wurde auf Grundlage des Bauantrags erstellt. Ansichten, Grundrissdarstellungen und Schnitte sind teilweise unmaßstäblich verkleinert. Die eingezeichnete Möblierung ist nur eine Gestaltungsvorlage. Maßgeblich für die Ausführung ist der Bauantrag mit Bau- und Ausstattungsbeschreibung in Verbindung mit dem notariellen Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.