

BISMARCKVIERTEL

LÜBECKER STRAÙE HAUS D

Exklusiv Wohnbau Rhein-Ruhr GmbH



in Kooperation mit der:

 Versicherungs- und Immobilien-GmbH
der Sparkasse Gelsenkirchen

VORWORT | LÜBECKER STRAßE - HAUS D



” Liebe Interessenten/innen

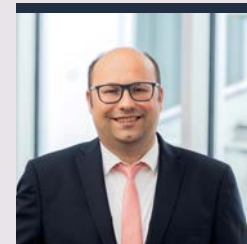
*Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Exposé einen ersten Überblick über unser neues Projekt **Bismarckviertel an der Lübecker Straße** verschaffen zu dürfen.*

Sie werden auf den folgenden Seiten erste Eindrücke der Gebäude und der Wohnungsausstattungen erhalten. Auch einen kurzen Einblick in den Wohnort Gelsenkirchen möchten wir Ihnen mit diesem Exposé gewähren.

Wir wollen Ihnen aber auch versichern, dass Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen, unabhängig von den hier dargestellten Raumaufteilungen und Ausstattungen der Wohnungen und Gewerbeeinheiten Berücksichtigung finden werden.

Wir helfen Ihnen gerne weiter.

The Exklusiv Wohnbau Team



Verwaltungs- und Immobilien-GmbH
der Sparkasse Gelsenkirchen

Ansprechpartner

Name: Stefan Biermann

Tel.: 0209 - 1614420

s.biermann@s-vi-ge.de

BESCHREIBUNG | LÜBECKER STRABE - HAUS D

*Gestalten Sie Ihren Wohnraum mit uns.
Wir freuen uns auf Sie!*

Im schönen Gelsenkirchen errichten wir für Sie ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3. Gewerbe- sowie 18. Wohneinheiten nebst Tiefgaragen- und Außenstellplätzen in bewährter, massiver Bauweise. Unsere Gebäude werden selbstverständlich nach den Richtlinien der neuesten Energieeinsparverordnung (KfW 55) gebaut.

Stellen Sie Ihr Fahrzeug oder Fahrrad vor dem Gebäude ab und gelangen Sie ganz bequem mit dem Aufzug bis vor Ihre Wohnungstür - das Schleppen von schweren Einkäufen gehört der Vergangenheit an.

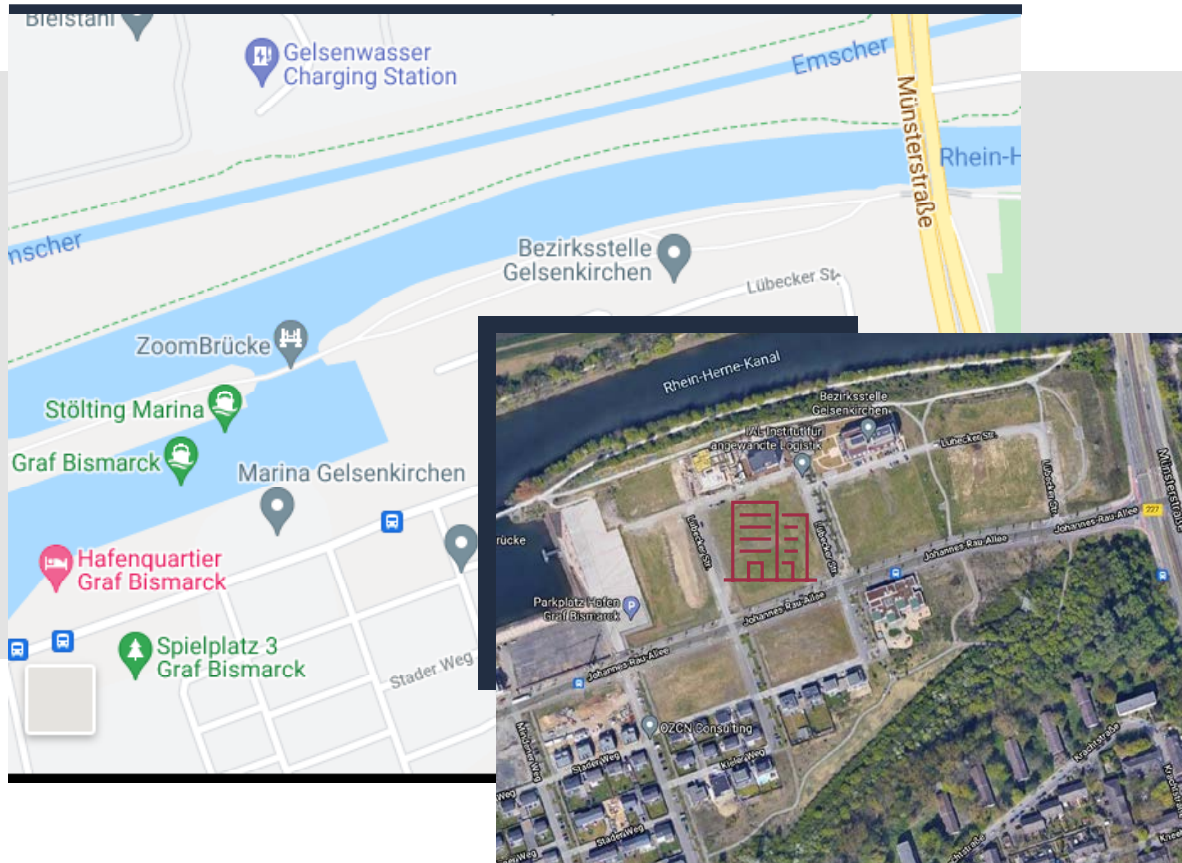
Genießen Sie an kalten Herbst- und Wintertagen den Komfort der Fußbodenheizung, die sich in allen Räumen individuell einstellen lässt und machen Sie es sich auf Ihrer Couch gemütlich.



Inklusive Malerarbeiten und Bodenbeläge

Das zeitlose Ambiente und das ansprechende Design der Wohnungen werden auch Sie verzaubern und überzeugen. Neben hochwertigen Fliesen aus Feinsteinzeug gehören u. a. auch eine zeitlose, moderne Keramik zu unserer Grundausstattung sowie eine bodengleich geflieste Dusche und weitere Ausstattungsmerkmale, die das Bauvorhaben zu Ihrem Zuhause machen.

LAGE | LÜBECKER STRAßE - HAUS D



Gelsenkirchen liegt an den Bundesautobahnen 2, 40, 42 und 52 sowie an den Bundesstraßen 224, 226 und 227. Aufgrund der Bundesautobahn A2 im Norden und der A42 „Emscherschnellweg“ im Süden sind sie bestmöglich an das Fernstraßennetz angebunden.

Alles vor Ort **ZU FUSS ERREICHBAR**

-  15 min. Einkaufen
-  14 min. Park
-  19 min. Schule
-  30 min. Kindergarten
-  05 min. Hafen / ZoomBrücke
-  02 min. Haltestelle Bus
-  15 min. Haltestelle Bahn
-  12 min. Zoom Erlebniswelt
-  06 min. Spielplatz
-  07 min. Restaurant

LAGE | LÜBECKER STRAßE - HAUS D

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

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 die Zoom Erlebniswelt sowie der Hafen Graf Bismarck.

Durch ihre kulturhistorische Vielfalt, ihren dynamischen Wirtschaftsraum und vielfältige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Bildungsein-

richtungen sowie durch ein gut ausgebautes Gesundheits- und Sozialnetz bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

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.



VISUALISIERUNG | LÜBECKER STRAÙE - HAUS D



EXTRAS | LÜBECKER STRAßE - HAUS D



KfW-Effizienzhaus 55
(Fördermittel möglich)



Sanitärausstattung
von „Villeroy & Boch“



Edelstahlhandläufe
im Treppenhaus



Balkone und Terrassen in
Süd / Süd-West Ausrichtung



3-fach **Isolierverglasung**
aller Fenster



Fußbodenheizung
mit Einzelraumsteuerung



Moderner **Fahrstuhl**



Tiefgarage mit
elektrischem Torantrieb



Elektrische Rollläden
in der gesamten Wohnung



Energiesparende Heizungsanlage
im gesamten Objekt



Eigener **Kellerraum**



Handtuchheizkörper
im Badezimmer



Inklusive Bodenbelag
und Malerarbeiten



TV-Anschlüsse in allen
Wohn- und Schlafräumen



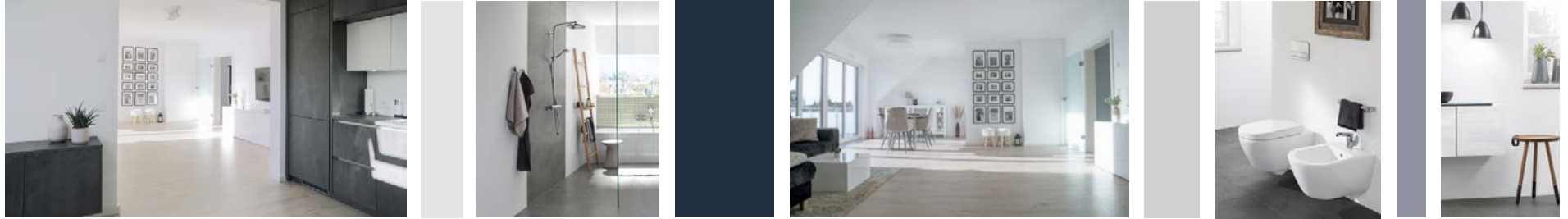
Video-Gegensprechanlage



Wasch- und **Trockenraum**
im UG

Wie bei allen Exklusiv Wohnbau-Projekten legen wir viel Wert auf **Material** und **Ausstattung**.

DETAILVERLIEBT | LÜBECKER STRAÙE - HAUS D



| **Lebensmittelpunkt** **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.

| **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 und Gäste-WC), Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung oder Handtuchwärmekörper im Badezimmer viele Ausstattungsmerkmale sind bei uns bereits inklusive.

| **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.

EXKLUSIV SORGLOS-PAKET

„Sorgenfrei in die eigenen vier Wände“



Finanzielle Sicherheit

- Absicherung in der Bauphase
- Zahlungsplan nach Makler- und Bauträgerverordnung
- Absicherung durch Bürgschaft gem. MaBV
- Fester Preis



Fertigstellung

- Konkreter Fertigstellungstermin
- Unterstützung vor, während und nach der Bauphase
- Langjährige Erfahrung



Qualitative Sicherheit

- Beauftragung von Fachunternehmen
- Begleitung während der Bauphase durch einen Gutachter
- Qualitätsüberwachung durch eigene Bauleitung, Qualitätsmanagement und Architektur
- Verwendung und Einsatz von Markenprodukten



Gewährleistung

- Präventive Maßnahmen
- Gesetzliche Gewährleistung
- Dokumentation und Beseitigung
- Hilfestellung



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**



Exklusiv Wohnbau Rhein-Ruhr GmbH | Blaise-Pascal-Straße 14 | 32760 Detmold
Vertrieben durch die Sparkasse Gelsenkirchen

Besuchen Sie uns auf: luebecker-d.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.