

Frankfurt am Main – Gallusviertel

# Modern, light-flooded three-room apartment with underground parking space

*Property ID: 25001288*



**PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92,83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25001288                 |
| Living Space         | ca. 92,83 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 1                        |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 2021                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 825.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | CHP_Renewable      | Final Energy Demand                                  | 41.30 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 21.07.2031         | Energy efficiency class                              | A                         |
| Power Source                   | District heating   | Year of construction according to energy certificate | 2021                      |

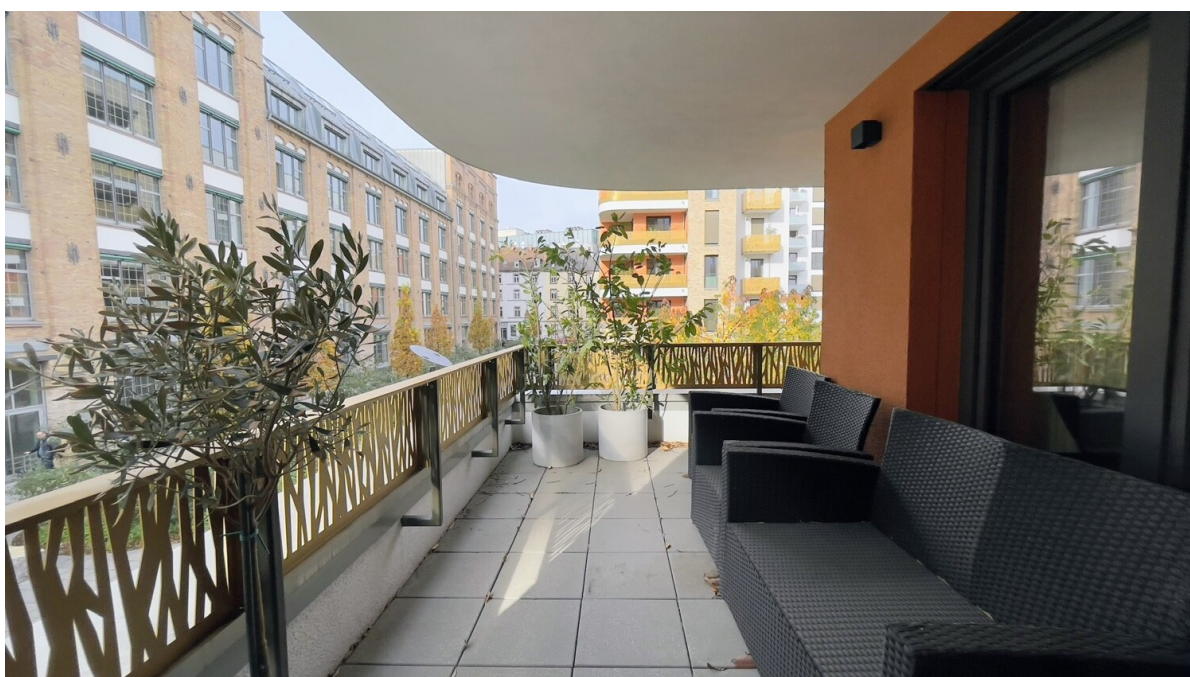
Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## The property



Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## The property



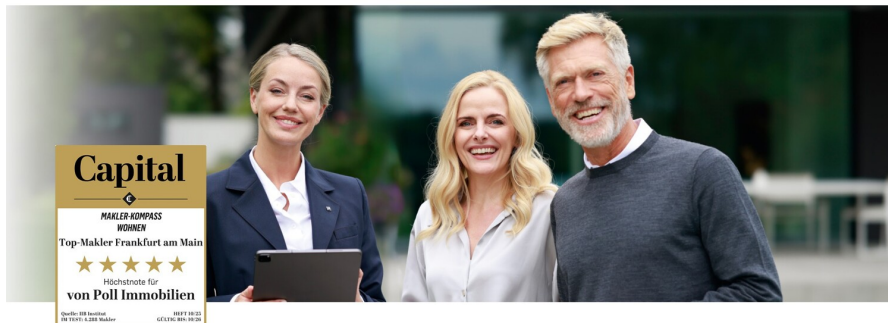
Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## The property



Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## The property

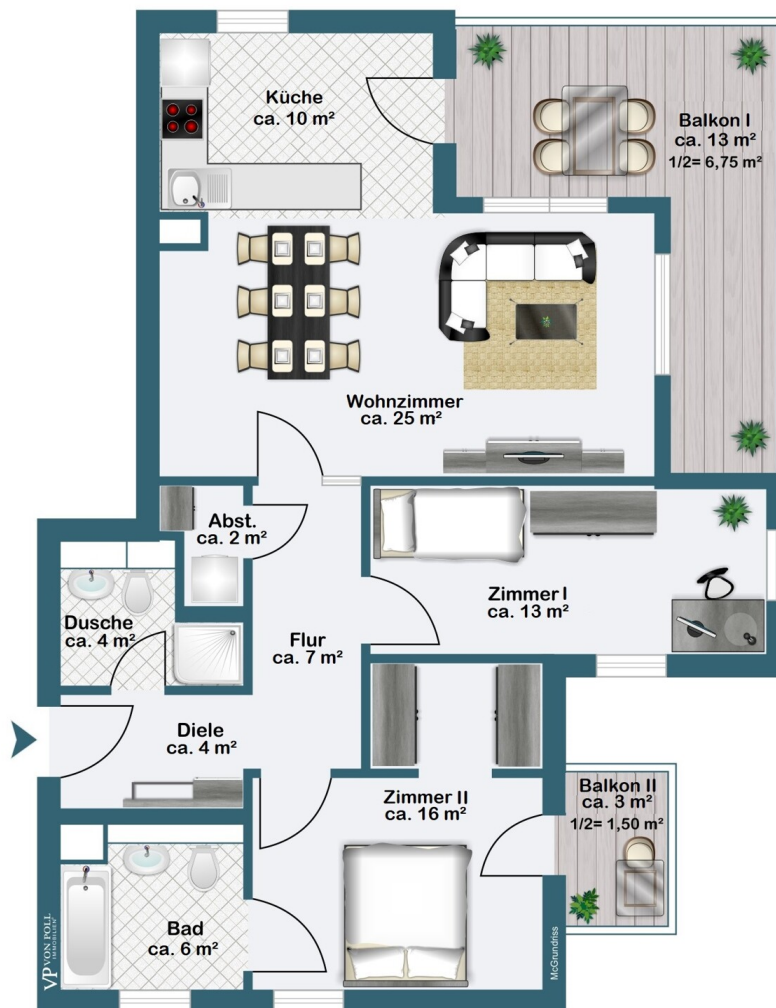


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## A first impression

Welcome to this high-quality three-room apartment with approximately 92 m<sup>2</sup> of living space, combining contemporary living comfort with an attractive location. The property is situated in a well-maintained residential complex facing a landscaped courtyard, guaranteeing a peaceful atmosphere in the heart of the city. The thoughtfully designed layout and generous floor-to-ceiling windows create a bright and inviting living environment – ideal for discerning residents. An elevator and barrier-free access to all areas of the building ensure a high quality of life for seniors as well. Upon entering the apartment, you are greeted by a bright hallway from which all rooms are easily accessible. The spacious living/dining area forms the heart of the apartment. Thanks to floor-to-ceiling windows, the apartment is flooded with natural light from three sides and offers direct access to one of the two balconies, extending the living space outdoors and providing a variety of design possibilities. The floors are finished with high-quality materials, and the integrated underfloor heating ensures comfortable temperatures year-round. The modern Nolte fitted kitchen is equipped with Siemens appliances and meets the highest standards of functionality and design. Two bedrooms offer ample space for individual furnishing ideas. The master bedroom also features a dressing area and access to a second balcony, creating a tranquil outdoor retreat. The two bathrooms are particularly noteworthy: the beautifully appointed suite bathroom with natural light includes a bathtub/shower, vanity, towel warmer, and toilet. The additional shower room offers everyday convenience and is ideal for guests. All windows are floor-to-ceiling and equipped with electric blinds, ensuring optimal lighting conditions as well as privacy and sun protection. Controlled ventilation continuously maintains a pleasant indoor climate and promotes a healthy living environment. A spacious cellar storage unit is included with the apartment. An underground parking space, large enough for even bigger vehicles, is included in the purchase price. Convenient access to the apartment is provided by a modern elevator, ensuring barrier-free access to all areas. This apartment combines high-quality features, thoughtful design, and an appealing ambiance. You will have only one direct neighbor on your floor.

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Details of amenities

- Hochwertige Einbauküche (Nolte) mit Siemens-Geräten
- Zwei moderne Bäder (Wanne & Dusche)
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien
- Zwei Balkone
- Großes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug (barrierefrei)
- Feng-Shui-Anlage mit begrüntem Innenhof

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## All about the location

Der Bau des Frankfurter Hauptbahnhofs im Jahre 1888 legte den historischen Grundstein für die Entstehung des heutigen Gallusviertels. Die Ansiedlung von Handwerks- und Industrie-betrieben, sowie der in den 1920er Jahren folgende Wohnungsbau, der zum architektonisch hoch angesehenen Erbe des „Neuen Frankfurt“ gehört, prägten anfangs sein Gesicht.

Die Stilllegung des Güterbahnhofs im Jahr 2000 läutete im Norden des Gallus eine neue Ära der Stadtentwicklung ein, aus der mit dem Europaviertel ein exklusives und modernes Wohnviertel mit attraktiver Infrastruktur hervorgegangen ist. Die markanten Industriebauten der Jahrhundertwende wurden teils umgebaut und kulturellen Einrichtungen zugeschlagen, wie etwa das Gallus Theater in den ehemaligen Adlerwerken. Heute siedeln sich zunehmend Dienstleistungsunternehmen im Gallus an. Der citynahe Stadtteil mit rund 40.000 Einwohnern gilt als jung, international und überaus entwicklungsfähig, er verfügt über deutliches Potenzial zum Trendviertel. Die Hauptverkehrsachse bildet die Mainzer Landstraße. Sie verläuft in west-östlicher Richtung und führt geradewegs ins Herz der Stadt bis zur Alten Oper. Parallel dazu lädt die ruhige Frankenallee mit ihrem üppigen, alten Baumbestand, vielen Spielplätzen und einem beliebten, international ausgerichteten Wochenmarkt zum Flanieren, Verweilen und Einkaufen ein. Ebenfalls an der Frankenallee befindet sich der Hauptsitz der legendären Frankfurter Allgemeinen Zeitung. Eine der vier erhaltenen Frankfurter Stadtwarten, die Galluswarte, ist Verkehrsknotenpunkt für S- und Straßenbahn. Von hier sind es nur eine bis zwei Stationen zum Bahnhof und Cityring, fünf Stationen bis zum Flughafen und ein Katzensprung bis zur nahen Autobahn.

Durch die zentrale Lage ist das Gallusviertel sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof, sowie die S-Bahn Station ``Galluswarte`` bieten eine gute Anbindung an den Regional- sowie den Fernverkehr.

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 41.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 eDurchführung 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)