

Frankfurt am Main – Gallusviertel

Moderno y luminoso apartamento de tres habitaciones con plaza de aparcamiento subterráneo.

Número de propiedad: 25001288



PRECIO DE COMPRA: 825.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92,83 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

De un vistazo

Número de propiedad	25001288	Precio de compra	825.000 EUR
Superficie habitable	ca. 92,83 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2021		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	CIC_Renovable	Demanda de energía final	41.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	21.07.2031	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

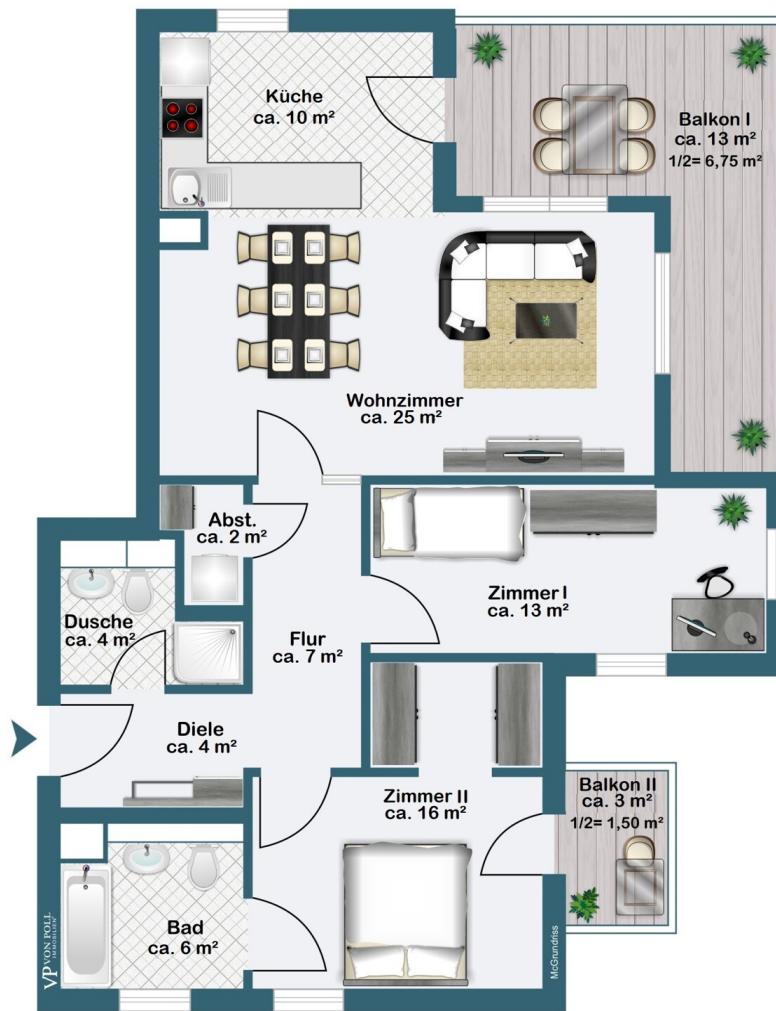
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Una primera impresión

Bienvenido a este apartamento de tres habitaciones de alta calidad con aproximadamente 92 m² de espacio habitable, que combina la comodidad de una vida contemporánea con una ubicación atractiva. La propiedad se encuentra en un complejo residencial bien cuidado con vistas a un patio ajardinado, lo que garantiza un ambiente tranquilo en el corazón de la ciudad. La distribución, cuidadosamente diseñada, y los amplios ventanales de suelo a techo crean un ambiente luminoso y acogedor, ideal para residentes exigentes. Un ascensor y acceso sin barreras a todas las áreas del edificio garantizan una alta calidad de vida también para las personas mayores. Al entrar, le recibe un luminoso pasillo desde el que se accede fácilmente a todas las habitaciones. El espacioso salón-comedor es el corazón del apartamento. Gracias a los ventanales de suelo a techo, el apartamento recibe abundante luz natural desde tres lados y ofrece acceso directo a uno de los dos balcones, ampliando la sala de estar al aire libre y ofreciendo diversas posibilidades de diseño. Los suelos están acabados con materiales de alta calidad y la calefacción por suelo radiante integrada garantiza temperaturas agradables durante todo el año. La moderna cocina Nolte está equipada con electrodomésticos Siemens y cumple con los más altos estándares de funcionalidad y diseño. Dos dormitorios ofrecen amplio espacio para amueblar a su gusto. El dormitorio principal también cuenta con vestidor y acceso a un segundo balcón, creando un tranquilo refugio al aire libre. Los dos baños son especialmente destacables: el baño en suite, elegantemente decorado y con luz natural, incluye bañera/ducha, tocador, toallero eléctrico e inodoro. El baño adicional con ducha ofrece comodidad diaria y es ideal para invitados. Todas las ventanas son de suelo a techo y están equipadas con persianas eléctricas, lo que garantiza una iluminación óptima, privacidad y protección solar. La ventilación controlada mantiene continuamente un clima interior agradable y promueve un ambiente saludable. El apartamento incluye un amplio trastero en el sótano. El precio de compra incluye una plaza de aparcamiento subterráneo, con capacidad para vehículos incluso más grandes. El acceso al apartamento es cómodo gracias a un moderno ascensor, que garantiza un acceso sin barreras a todas las zonas. Este apartamento combina características de alta calidad, un diseño cuidado y un ambiente atractivo. Tendrá solo un vecino directo en su planta.

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 41.30 kWh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com