

Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Appartement moderne et lumineux de trois pièces avec parking souterrain

**CODE DU BIEN: 25001288**



**PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001288	Prix d'achat	825.000 EUR
Surface habitable	ca. 92,83 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2021		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	CHP_Renouvelable	Consommation d'énergie	41.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2031	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

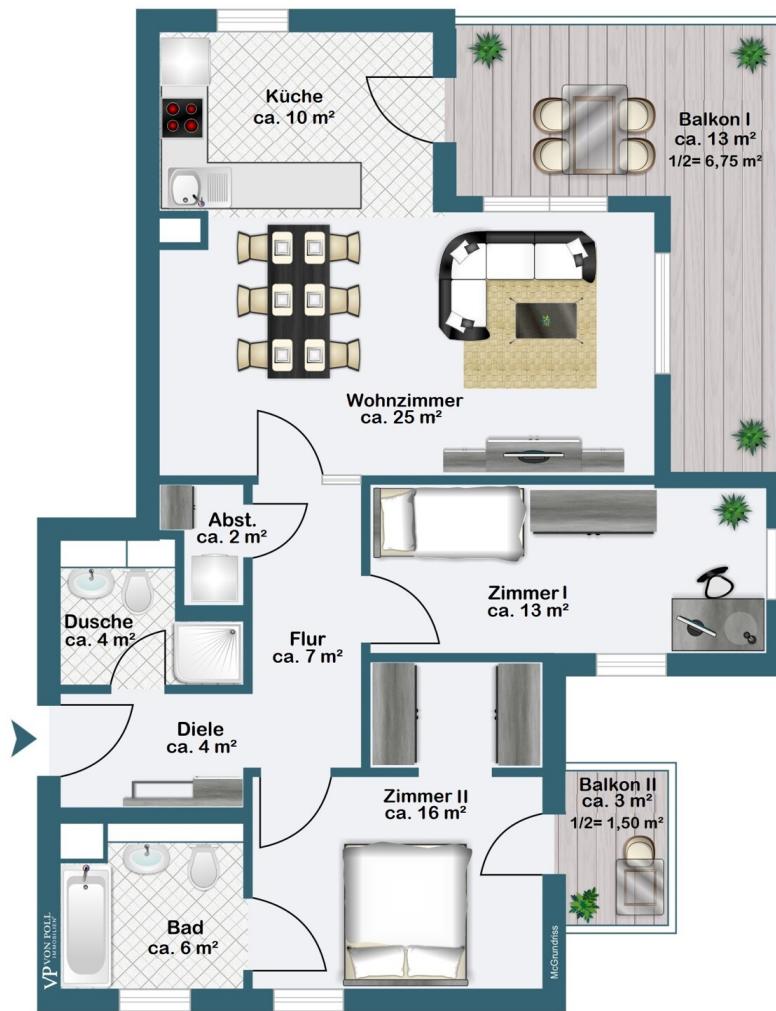
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Une première impression

Bienvenue dans ce superbe appartement de trois pièces d'environ 92 m<sup>2</sup>, alliant confort moderne et emplacement privilégié. Situé dans une résidence bien entretenue donnant sur une cour paysagée, il garantit une atmosphère paisible en plein cœur de la ville. Son agencement bien pensé et ses généreuses baies vitrées créent un cadre de vie lumineux et accueillant, idéal pour une clientèle exigeante. Un ascenseur et un accès adapté aux personnes à mobilité réduite dans tout l'immeuble assurent un confort optimal, même pour les seniors. Dès l'entrée, un hall lumineux dessert toutes les pièces. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement. Grâce à ses baies vitrées, l'appartement bénéficie d'une luminosité exceptionnelle sur trois côtés et offre un accès direct à l'un des deux balcons, prolongeant ainsi l'espace de vie vers l'extérieur et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Les sols sont revêtus de matériaux de haute qualité et le chauffage au sol intégré garantit une température agréable en toute saison. La cuisine moderne Nolte est équipée d'appareils Siemens et répond aux plus hautes exigences en matière de fonctionnalité et de design. Deux chambres offrent un espace généreux pour personnaliser votre aménagement. La chambre principale dispose également d'un dressing et d'un accès à un second balcon, créant ainsi un havre de paix extérieur. Les deux salles de bains sont particulièrement remarquables : la salle de bains attenante, magnifiquement aménagée et baignée de lumière naturelle, comprend une baignoire/douche, un meuble-lavabo, un sèche-serviettes et des toilettes. La salle d'eau supplémentaire offre un confort quotidien et est idéale pour les invités. Toutes les fenêtres, du sol au plafond, sont équipées de stores électriques, garantissant une luminosité optimale, ainsi que l'intimité et une protection solaire. Une ventilation contrôlée maintient en permanence un climat intérieur agréable et favorise un environnement de vie sain. Une cave spacieuse est incluse avec l'appartement. Une place de parking souterrain, suffisamment grande pour accueillir même les véhicules les plus imposants, est incluse dans le prix d'achat. Un ascenseur moderne permet un accès facile à l'appartement, garantissant une accessibilité sans obstacle à tous les espaces. Cet appartement allie des prestations haut de gamme, un design soigné et une ambiance chaleureuse. Vous n'aurez qu'un seul voisin direct à votre étage.

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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