

#### Frankfurt am Main - Gallusviertel

# Moderne, lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25001288** 



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



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

Contact



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001288
Surface habitable	ca. 92,83 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

825.000 EUR
Etage
Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Excellent Etat
massif
WC invités, Bloc- cuisine, Balcon



# Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	CHP_Renouvelable
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.07.2031
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	41.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2021



# La propriété







# La propriété







# La propriété







### La propriété





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

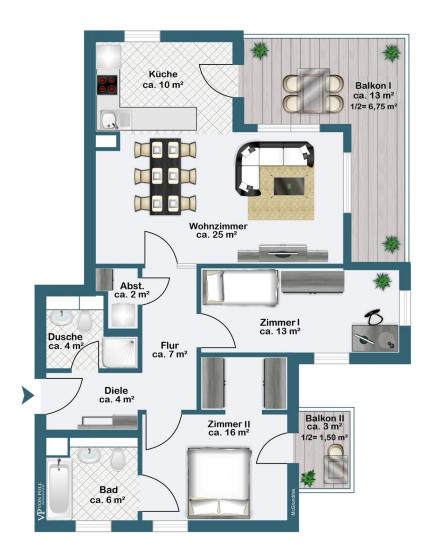
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES 11 THE WORLD

www.von-poll.com



### 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.



### Une première impression

Willkommen in dieser hochwertigen Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 92 m², die zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage verbindet. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnkomplex mit Ausrichtung zum begrünten Innenhof und garantiert somit eine angenehme Ruhe mitten in der Stadt. Die durchdachte Raumaufteilung und die großzügigen bodentiefen Fenster verleihen der Wohnung eine helle, einladende Wohnatmosphäre - ideal für die Bedürfnisse anspruchsvoller Bewohner. Ein Fahrstuhl und der barrierefreie Zutritt zum Haus in alle Bereiche garantiert auch eine hohe Wohnqualität für ältere Menschen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige Wohn-/ Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank bodentiefer Fenster wird die Wohnung von drei Seiten mit Tageslicht durchflutet und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone, die den Wohnraum nach außen erweitern und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Die Böden sind mit hochwertigen Materialien versehen, und die integrierte Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen.

Die moderne Einbauküche der Marke Nolte ist mit Siemens-Elektrogeräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Hauptschlafzimmer verfügt zudem über einen Ankleidebereich und Zugang zum zweiten Balkon, der einen ruhigen Rückzugsort im Freien schafft.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Badezimmer - Das sehr wertig ausgestatteten Suite Tageslichtbad ist mit Badewanne/Dusche, Waschtisch, Handtuchtrockner und WC ausgestattet. Das zusätzliche Duschbad bietet Komfort im Alltag und eignet sich hervorragend für Gäste.

Alle Fenster sind bodentief und mit elektrischen Jalousien versehen, die optimale Lichtverhältnisse sowie Sicht- und Sonnenschutz gewährleisten. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt kontinuierlich für ein angenehmes Raumklima und unterstützt ein gesundes Wohngefühl.

Zur Wohnung steht ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung. Einen Tiefgaragenstellplatz, der auch für größere Fahrzeuge ausreichend Platz bietet, ist im Kaufpreis enthalten. Der bequeme Zugang zur Wohnung ist durch einen modernen



Aufzug sichergestellt, sodass sämtliche Bereiche barrierefrei erreichbar sind.

Diese Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, durchdachtes Design und ein ansprechendes Ambiente. Auf der Etage habe Sie nur einen direkten Nachbarn.



### 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



### 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.



### Plus d'informations

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 It. 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem deer 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.



### 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

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

www.von-poll.com