

Frankfurt am Main - Gallusviertel

# Vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung mit kleinem Gartenanteil

CODE DU BIEN: 25001302



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 49,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 25001302 - 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: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001302
Surface habitable	ca. 49,4 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation finale d'énergie	<b>75.70 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>22.10.2034</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2011</b>

CODE DU BIEN: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



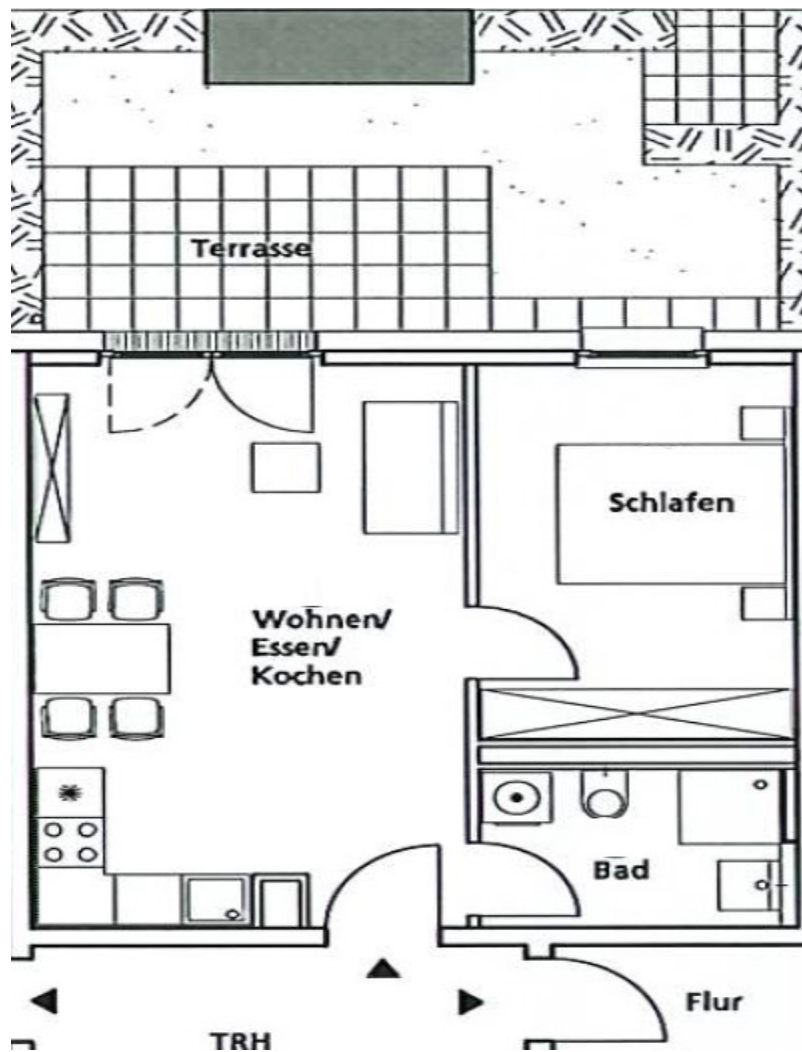
CODE DU BIEN: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001302 - 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: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## **Une première impression**

**Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Erdgeschoss eines im Jahr 2013 erbauten Mehrfamilienhauses im beliebten Frankfurter Stadtteil Gallus. Die derzeit möbliert vermietete Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie einen durchdachten Grundriss.**

**Zu den Highlights zählen ein modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Echtglaskabine sowie ein edler Vollholzparkettboden, der der Wohnung ein warmes, hochwertiges Ambiente verleiht. Die stilvolle Einbauküche ist ebenfalls hochwertig ausgestattet und bietet optimale Bedingungen für die gemütliche Zubereitung von Mahlzeiten.**

**Dank dreifach verglaster Fenster verfügt die Wohnung über eine sehr gute Wärme- und Schalldämmung. Ein effizientes Biogas-Blockheizkraftwerk ergänzt das energetische Konzept und ermöglicht eine umweltfreundliche und kostensparende Energieversorgung.**

**Ein besonderes Highlight ist der eigene kleine Garten mit Terrasse, der zum Entspannen im Freien einlädt und der Wohnung eine besondere Note verleiht.**

**Zur Wohnung gehören außerdem ein praktischer Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und sicheres Parken garantiert.**

**CODE DU BIEN: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## Détails des commodités

- Vollholzparkett
- Bodentiefe Fenster
- Biogas-Blockheizkraftwerk
- Einbauküche
- Bodengleiche Dusche mit Echtglaskabine
- Eigener, kleiner Garten mit Terrasse
- Kellerraum (ca. 3qm)
- Sicherheitskonzept mit Videoüberwachung
- Aufzug in die Tiefgarage
- Dreifach verglaste Fenster
- Tiefgaragenplatz ohne Doppelparker

**CODE DU BIEN: 25001302 - 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 eins 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: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25001302 - 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)**