

Frankfurt am Main – Gallusviertel

# Moderno e luminoso appartamento trilocale con posto auto sotterraneo

*Codice oggetto: 25001288*



PREZZO D'ACQUISTO: **825.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: ca. 92,83 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25001288                 |
| Superficie netta    | ca. 92,83 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 2021                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 825.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       |
| Riscaldamento                           | CAR_Rinnovabile   |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.07.2031        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 41.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                             |

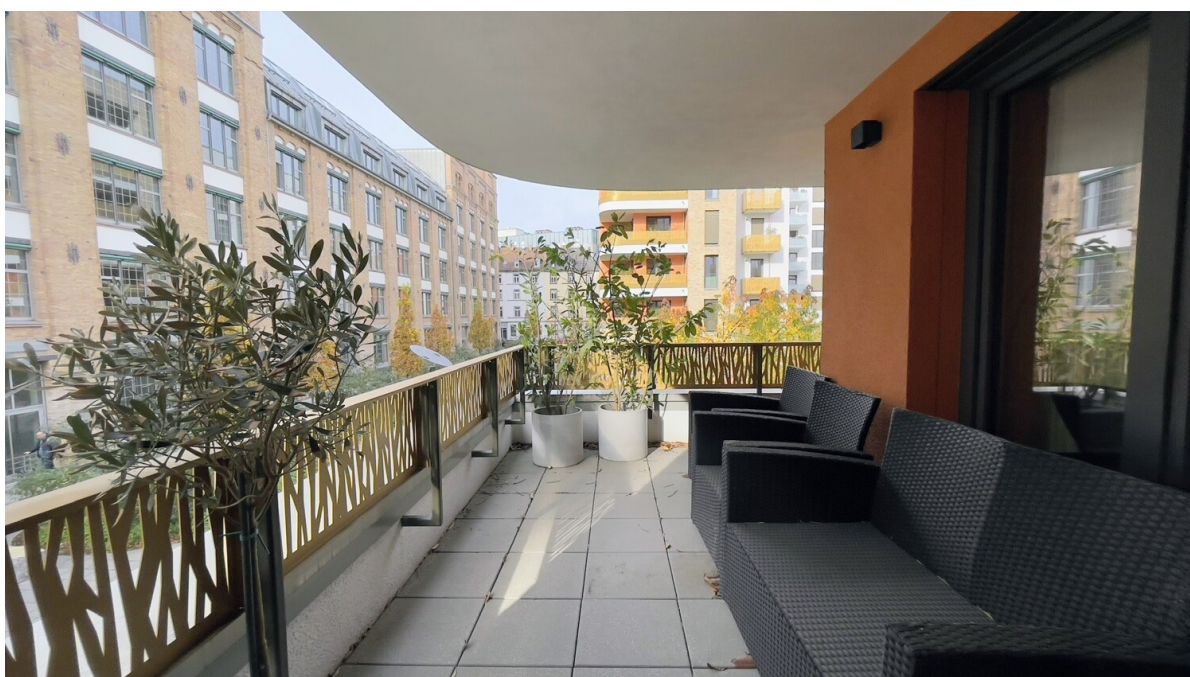
Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà

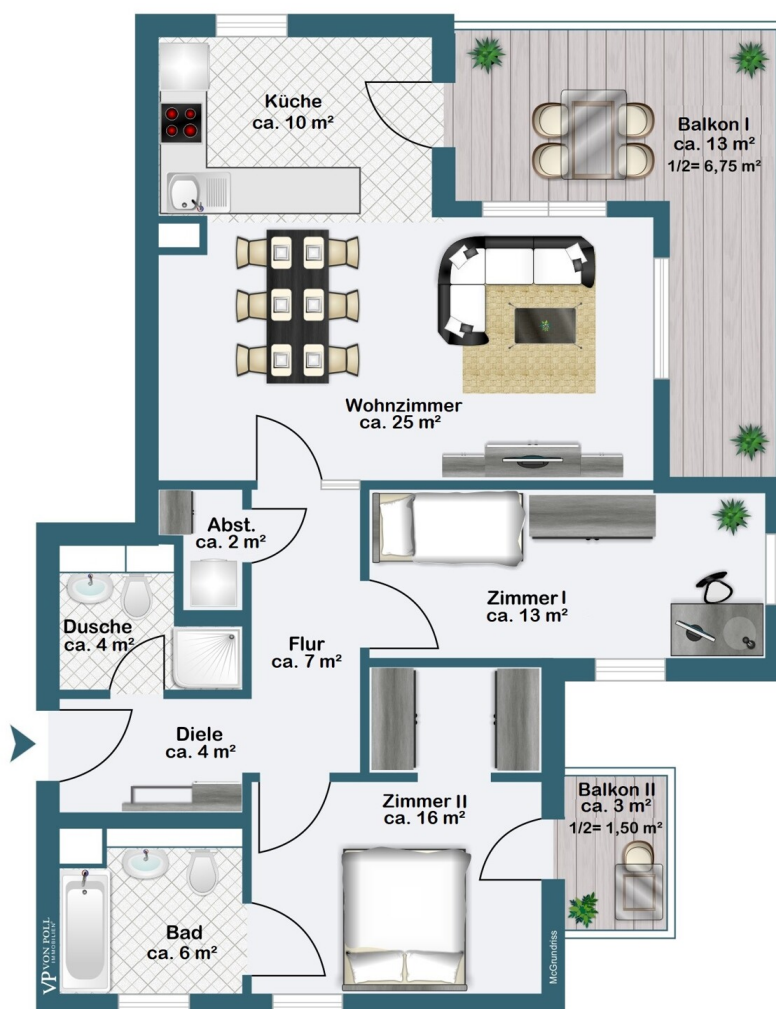


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Una prima impressione

Benvenuti in questo pregiato trilocale di circa 92 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, che coniuga comfort abitativo moderno con una posizione privilegiata. L'immobile è situato in un complesso residenziale ben curato, affacciato su un cortile paesaggistico, garantendo un'atmosfera tranquilla nel cuore della città. La disposizione degli spazi, studiata con cura, e le ampie finestre a tutta altezza creano un ambiente luminoso e accogliente, ideale per residenti esigenti. Un ascensore e l'accesso senza barriere architettoniche a tutte le aree dell'edificio garantiscono un'elevata qualità della vita anche agli anziani. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un luminoso corridoio da cui tutte le stanze sono facilmente accessibili. L'ampia zona giorno/pranzo costituisce il cuore dell'appartamento. Grazie alle finestre a tutta altezza, l'appartamento è inondato di luce naturale da tre lati e offre accesso diretto a uno dei due balconi, ampliando lo spazio abitativo all'aperto e offrendo una varietà di possibilità di design. I pavimenti sono rifiniti con materiali di alta qualità e il riscaldamento a pavimento integrato garantisce temperature confortevoli tutto l'anno. La moderna cucina componibile Nolte è dotata di elettrodomestici Siemens e soddisfa i più elevati standard di funzionalità e design. Due camere da letto offrono ampio spazio per idee di arredamento personalizzate. La camera da letto principale dispone anche di una zona spogliatoio e di accesso a un secondo balcone, creando un tranquillo rifugio all'aperto. I due bagni sono particolarmente degni di nota: il bagno della suite, splendidamente arredato e con luce naturale, include vasca/doccia, lavabo, scaldasalviette e WC. Il bagno con doccia aggiuntivo offre comfort quotidiano ed è ideale per gli ospiti. Tutte le finestre sono a tutta altezza e dotate di tapparelle elettriche, garantendo condizioni di illuminazione ottimali, privacy e protezione dal sole. La ventilazione controllata mantiene costantemente un clima interno piacevole e favorisce un ambiente abitativo sano. L'appartamento include una spaziosa cantina. Un posto auto sotterraneo, abbastanza grande anche per veicoli di grandi dimensioni, è incluso nel prezzo di acquisto. L'appartamento è comodamente raggiungibile tramite un moderno ascensore, che garantisce l'accesso senza barriere architettoniche a tutti gli ambienti. Questo appartamento combina finiture di alta qualità, un design curato e un'atmosfera accattivante. Avrete un solo vicino diretto al vostro piano.

Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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