

Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung mit kleinem Gartenanteil

*Codice oggetto: 25001302*



PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49,4 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25001302 - 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: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001302
Superficie netta	ca. 49,4 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2034
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	75.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà





Codice oggetto: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà





Codice oggetto: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà





Codice oggetto: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## La proprietà

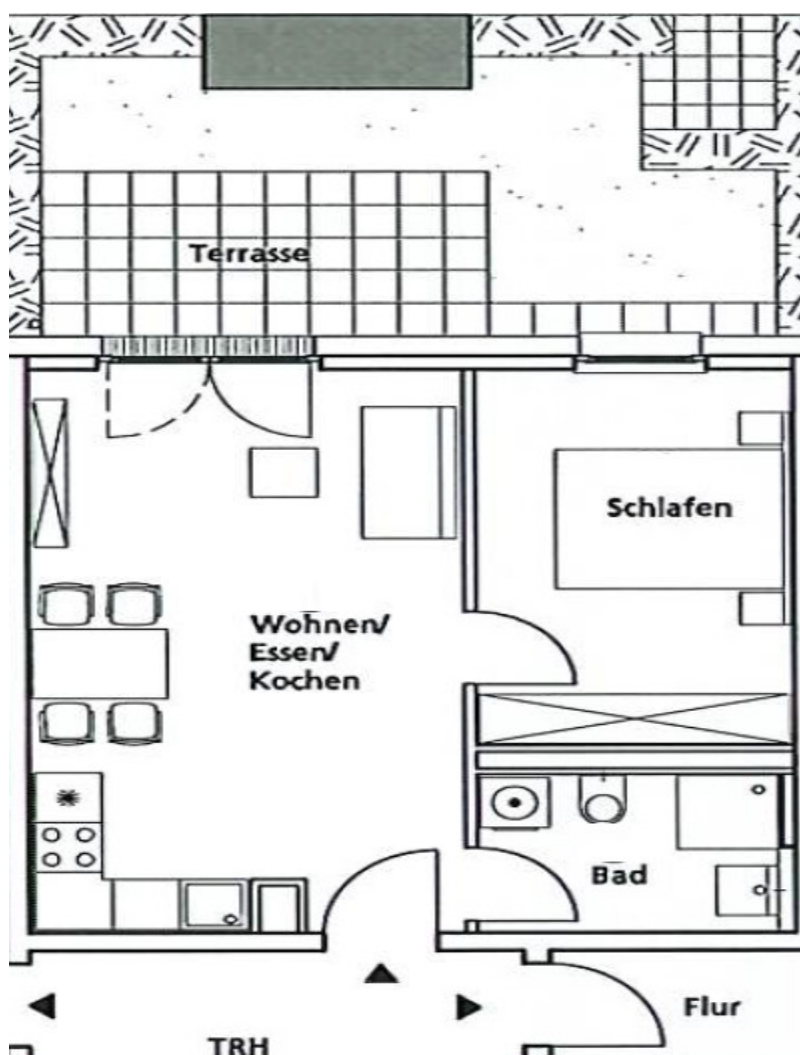


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001302 - 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: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Una prima impressione

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 und 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.



Codice oggetto: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25001302 - 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 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.

**Codice oggetto: 25001302 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 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: 25001302 - 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)