

Frankfurt am Main – Gallusviertel

# Moderne, lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

*Número da propriedade: 25001288*



PREÇO DE COMPRA: 825.000 EUR • ÁREA: ca. 92,83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25001288                                 |
| Área                   | ca. 92,83 m <sup>2</sup>                 |
| Piso                   | 1                                        |
| Quartos                | 3                                        |
| Quartos                | 2                                        |
| Casas de banho         | 2                                        |
| Ano de construção      | 2021                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 825.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | CIC_Renovável                 | Procura final de energia                                 | 41.30 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 21.07.2031                    | Classificação energética                                 | A                        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2021                     |

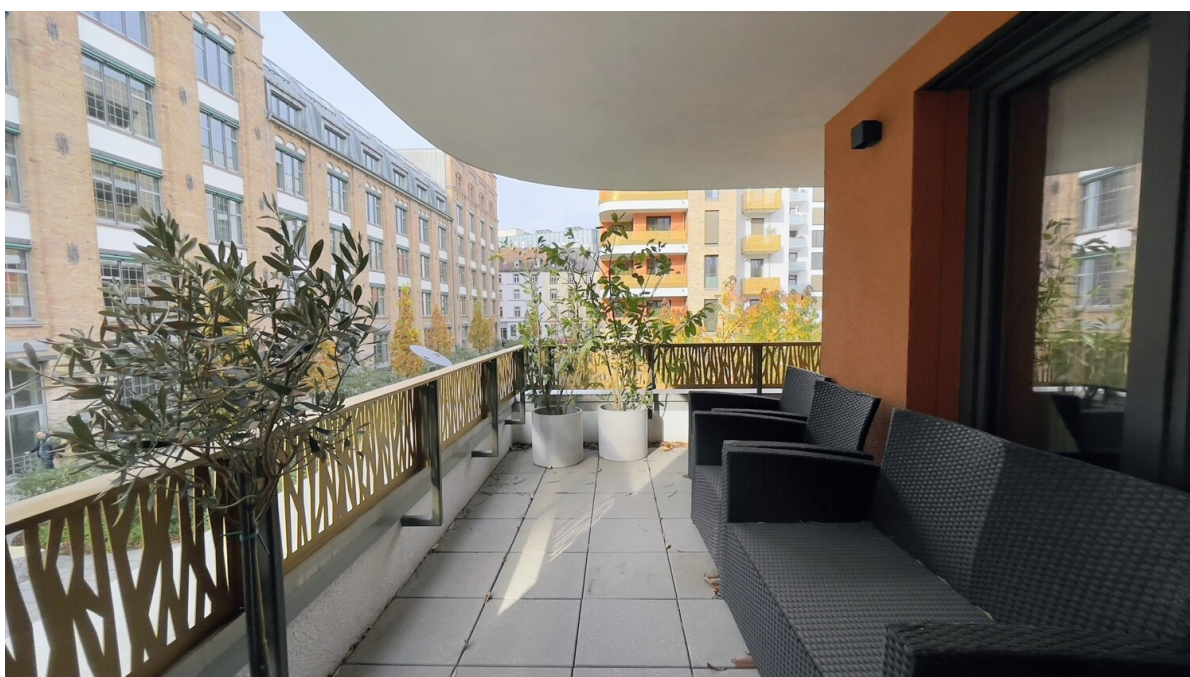
Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## O imóvel

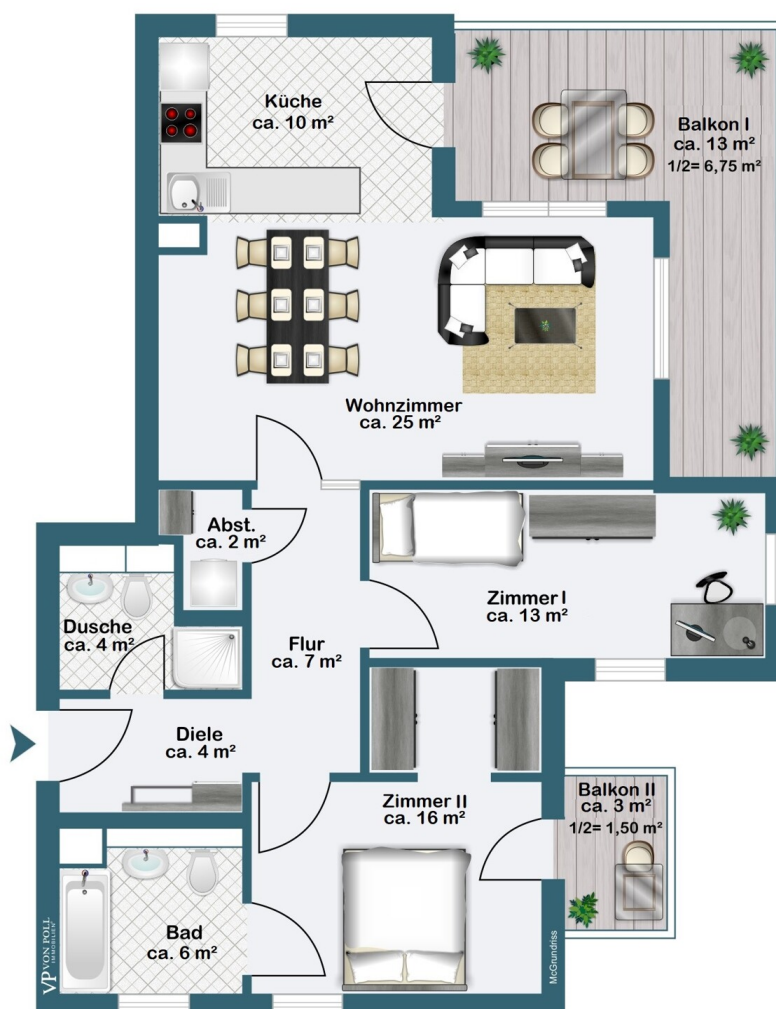


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Uma primeira impressão

Willkommen in dieser hochwertigen Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 92 m<sup>2</sup>, 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 haben Sie nur einen direkten Nachbarn.

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25001288 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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