

Frankfurt am Main – Gallusviertel

# Freundliche, helle Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Property ID: 25001063



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

PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25001063   |
| Living Space         | ca. 112 m² |
| Floor                | 2          |
| Rooms                | 4          |
| Bedrooms             | 2          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 2012       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 850.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Guest WC, Balcony                                                         |

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

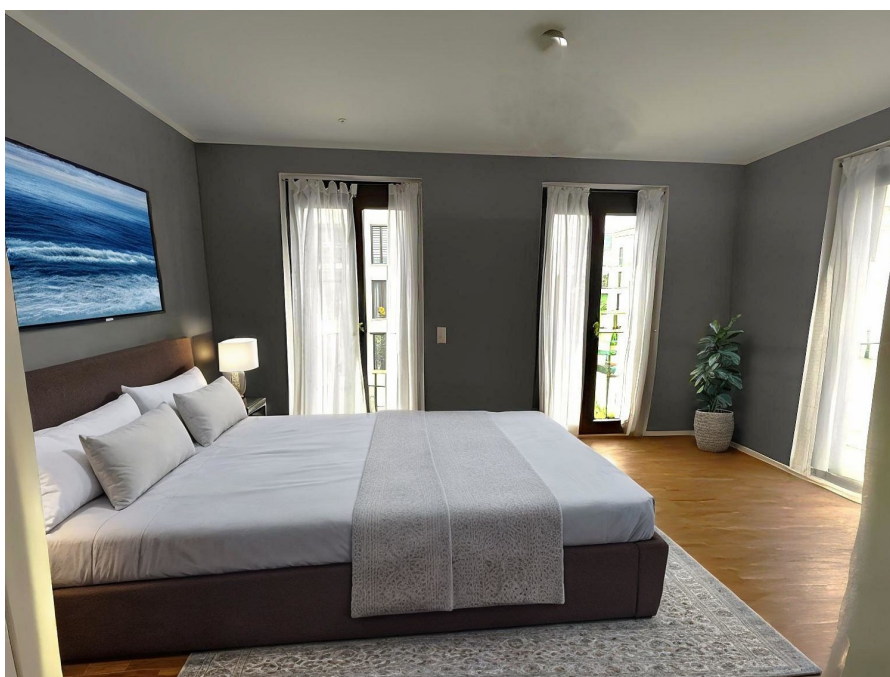
## Energy Data

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Type of heating                | District heating |
| Energy Source                  | Remote           |
| Energy certificate valid until | 05.03.2033       |
| Power Source                   | District heating |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 62.20 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2012                           |

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## The property



Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## The property



Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## The property

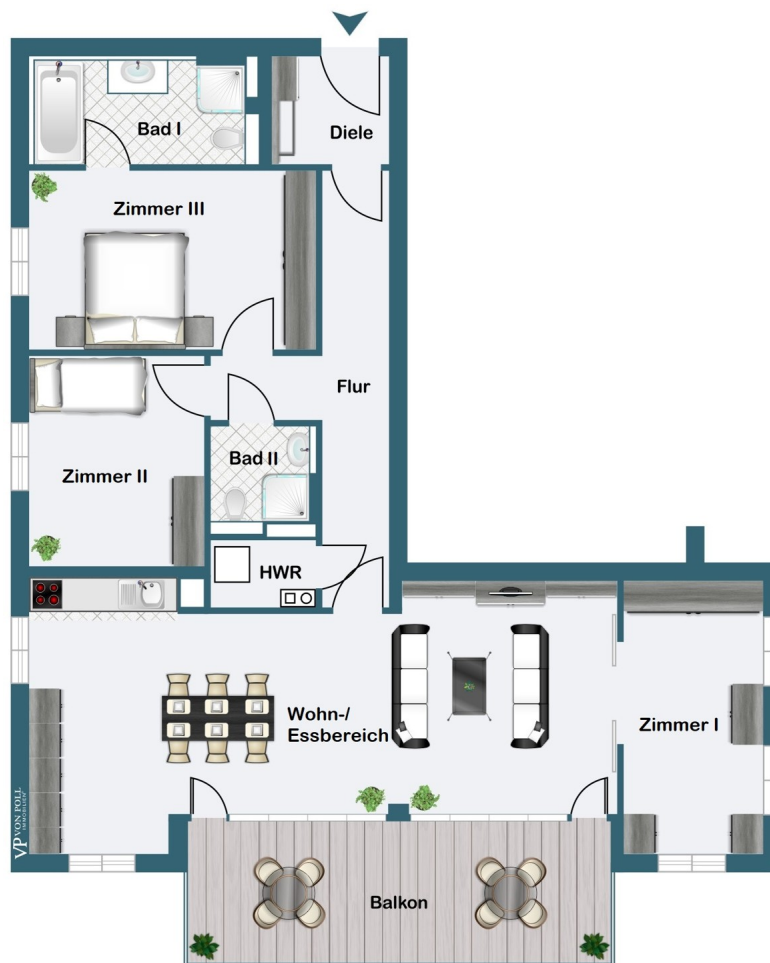


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## A first impression

Diese moderne Etagenwohnung befindet sich in einem 2012 errichtet modernen Wohnhaus mit repräsentativem Entrée und Personenaufzug. Es präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.

Die Vier-Zimmer-Wohnung im zweiten Wohngeschoss bietet circa 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist ein geräumiges, lichtdurchflutetes Zuhause. Mit ihrer hochwertigen Ausstattung und durchdachten Raumaufteilung ist sie ideal für Paare oder kleine Familien. Man betritt die Wohnung über eine Diele, die direkt in den offenen Wohn-/ Essbereich führt. Dieser Bereich ist das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine Helligkeit und den Zugang zum großzügigen Balkon. Dieser lädt zum Verweilen und Entspannen an der frischen Luft ein.

Insgesamt verfügt die Wohnung über vier Zimmer, davon zwei komfortable Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Bad en Suite. Dieses Badezimmer ist mit modernen Fliesen sowie einer Dusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet und hat einen direkten Zugang vom Schlafzimmer aus. Das weitere Duschbad ist ebenfalls modern gestaltet. Der in der Wohnung vorhandene Hauswirtschaftsraum hat auch Platz für die Waschmaschine.

Eine Fußbodenheizung, kombiniert mit Fernwärme, sorgt in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme und ein angenehmes Wohnklima.

Die Küche ist offen in den Wohnbereich integriert. Hier finden Sie alle notwendigen Anschlüsse sowie ausreichend Platz für die Installation moderner Küchengeräte. Der angrenzende Essbereich bietet Platz für einen großen Esstisch, an dem auch Gäste bequem Platz finden.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht im Untergeschoss ein Abstellraum und in der Tiefgarage ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Durch die zentrale und dennoch ruhige Lage der Wohnung profitieren Sie von einer optimalen Anbindung an die städtische Infrastruktur sowie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung und ist ab sofort bezugsfertig. Kaufinteressenten haben hier die Möglichkeit, eine Wohnimmobilie zu erwerben, die sich sowohl durch ihren Grundriss als auch durch ihre Lage auszeichnet.

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Details of amenities

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Personenaufzug
- Repräsentatives Entrée
- Teilweise bodentiefe Fenster, dreifach verglast
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Echtholzböden
- Elektrische Außenjalousien
- Fahrradkeller
- PKW-Stellplatz

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## All about the location

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 aus erreichen Sie den Bahnhof, den Cityring und die nahegelegene Autobahn in kürzester Zeit.

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.

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25001063 - 60486 Frankfurt am Main – Gallusviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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