Frankfurt am Main – Gallusviertel

Hochwertig ausgestattete Wohnetage im Grünen am Europapark

Objektnummer: 26001276



KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.6 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26001276
Wohnfläche	ca. 100.6 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	820.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	58.17 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

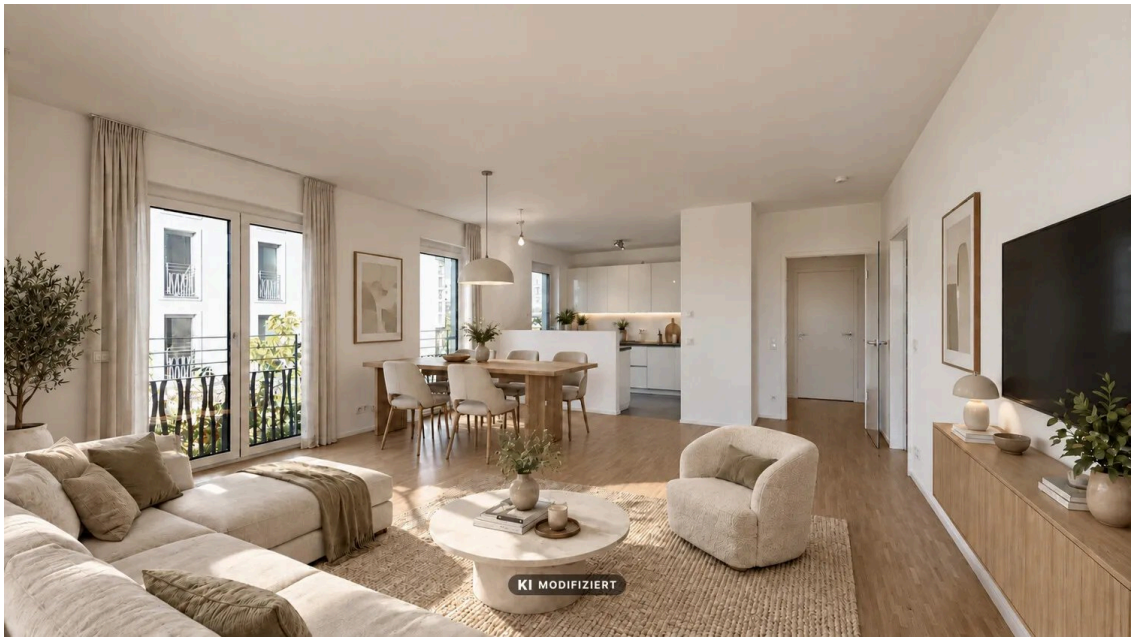
Die Immobilie

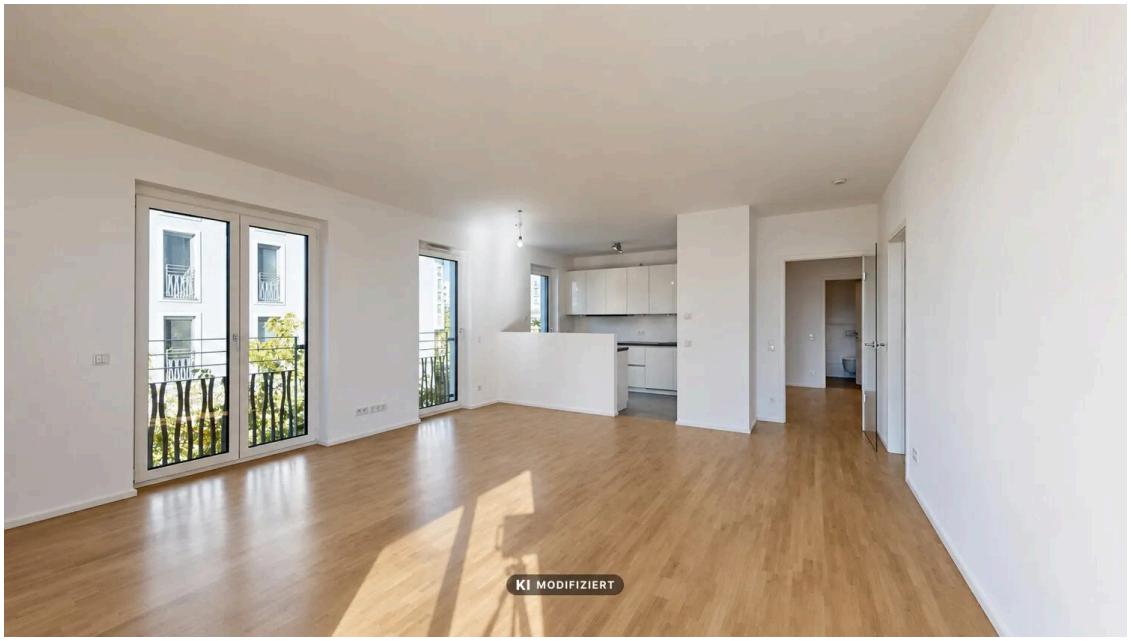




Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

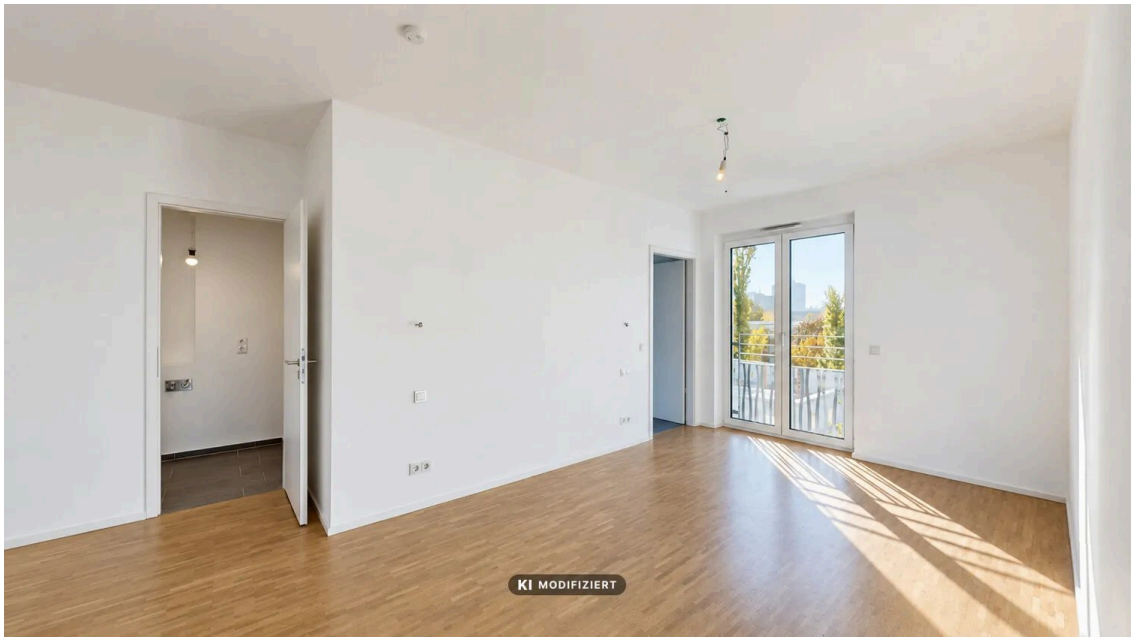
Die Immobilie

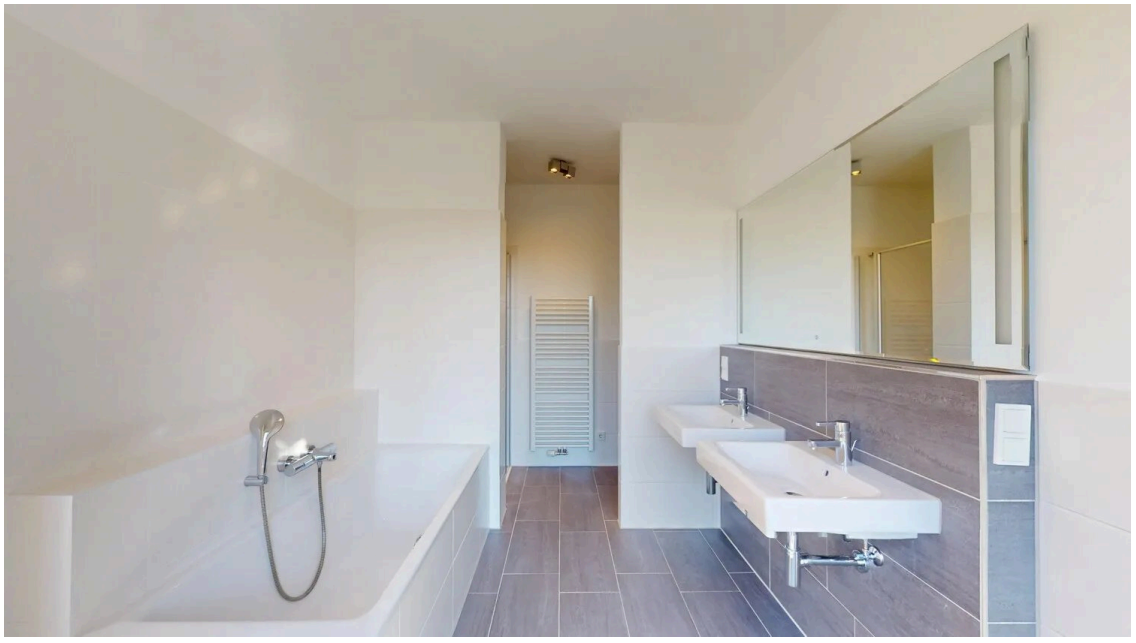




Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

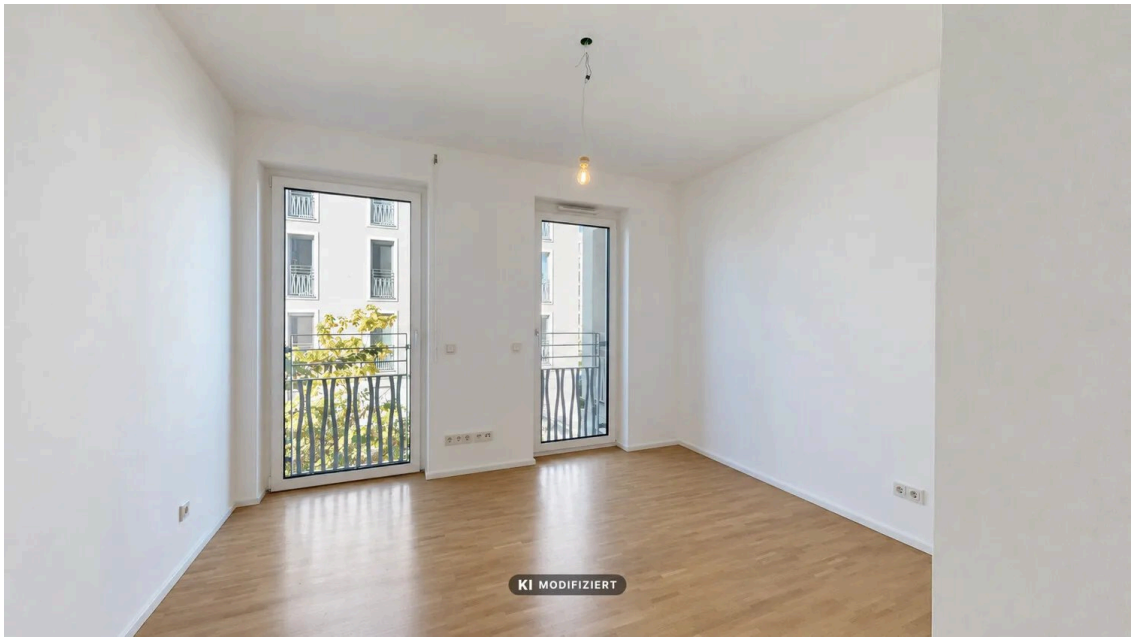
Die Immobilie

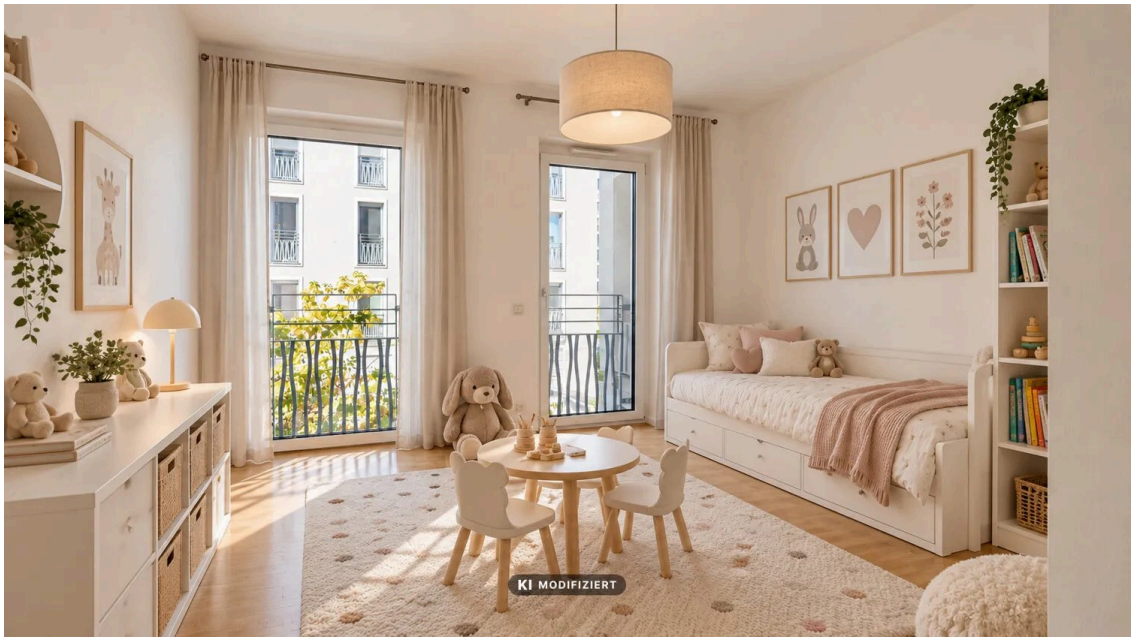




Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Ein erster Eindruck

Direkt am Europagarten gelegen, bietet diese hochwertig ausgestattete Wohnung in einem modernen Apartmentgebäude einen herrlichen Blick ins Grüne.

Die moderne, hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohnklima, während der vorhandene Aufzug einen komfortablen Zugang zu der Wohnung im zweiten Obergeschoss bietet. Die offene, modern eingerichtete Küche mit Theke, ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten, lässt keine Wünsche offen. Der Parkettboden, die bodentiefen Fenster sowie der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne unterstreichen die zeitgemäße Architektur und die durchdachte Raumaufteilung.

Ein großzügiger Keller und ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox im Wert von 30.000 Euro sind im Kaufpreis inbegriffen. Zudem stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung ein Waschmaschinenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie, die zentral und dennoch in grüner Umgebung mit hervorragender Infrastruktur wohnen möchten.

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Ausstattung und Details

- Lift
- Video-Sprechanlage
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster, mit Rolläden ausgestattet
- Moderne Einbauküche mit Theke
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Großzügiger Süd-/West Balkon
- Im Haus befinden sich 17 Wohneinheiten
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox
- Fahrradkeller mit E-Bike-Ladestation
- KfW-55-Effizienzhaus

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26001276 - 60326 Frankfurt am Main – Gallusviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com