# Attraktives Immobilienangebot
# 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

60326 Frankfurt

## Details

| | | | |
|---|---|---|---|
| Status | Aktiv | Vermarktungsart | Kauf |
| externe Objnr | AB165 | Kaufpreis | 329.000 € |
| Betreuer | Uwe Zahn | Provision | 3,57 % inkl.19% MwSt. Käuferprovision |
| Objektart | Wohnung | | |
| Objekttyp | Etagenwohnung | Wohnfläche | 72 $m^2$ |
| Nutzungsart | Wohnen | Anzahl Zimmer | 3 |

Ihr Ansprechpartner
Herr Uwe Zahn
PSM-Real Estate Immobilienservice
Dachbergstraße 90
65812 Bad Soden

Tel./Mobil: +491776448369 / +491776448369

E-Mail: zahn@psm-immoservice.de
Web: www.psm-immoservice.de

| | |
|---|---|
| Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1966 |
| Zustand | Gepflegt |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1953 |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Etagenheizung |

## Beschreibung

Die Grundrissplanung dieser 3 Zimmer-Wohnung, welche sich im 2. Obergeschoss befindet, vermittelt großzügige Raumgestaltung. Die klare, funktionelle Gliederung der Räume unterstreicht die Gestaltungsmöglichkeit.
Der momentane Zustand der 3-Zimmerwohnung wurde durch die Zusammenlegung von zwei Zimmern zu einer 2-Zimmerwohnung verändert. Dieser kann mit geringem Aufwand wieder zur eigentlichen Zimmeranzahl zurückgestellt werden.

Die Anordnung der Fenster und Glasflächen sichert viel Licht und Sonne. Bereits der Eingang zur Wohnung zeigt Bewegungsfreiheit und die Übergänge sind fließend. Wohnen, Essen und Küche bilden eine harmonische Einheit mit kurzen Arbeitswegen. Die individuelle Raumaufteilung erfüllt alle Voraussetzungen, um begehrenswert zu sein.
Diese attraktive Planung erzeugt pure Lust, rundum eine Wohlfühlwohnung mit Akzenten.

Im Kellergeschoss sowie im Dachgeschoss steht Ihnen je ein eigener Abstellraum zur Verfügung.

Die Straßenbahn-, S-Bahn- und Busstation ”Galluswarte” ist in 150 m Entfernung.

## Lage

Das Gallusviertel liegt im Herzen der Stadt und verfügt über eine perfekte Anbindung. Business, Lebensstil, Kultur, Freizeit und Natur – Frankfurt hat viel zu bieten und nahezu alle Angebote sind bequem zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Das Europaviertel und Skyline Plaza, Palmengarten und Messe, Innenstadt und Alte Oper, Bankenviertel und Uni Campus Westend.

Vom Arbeiterviertel zu einem gefragten Wohnstandort mit urbanem Flair. Historische Backsteinbauten, moderne Wohnprojekte und grüne Freiflächen prägen das Stadtbild. Die Galluswarte, das Wahrzeichen des Viertels, erinnert an seine Geschichte.

Das Gallus hat sich zum trendigen Kiez mit viel Charme und Charakter entwickelt. Ein lebendiger Ort, der neue Menschen und Möglichkeiten anzieht. Das Gallus ist ein gewachsener Stadtteil mit bester Verkehrsanbindung und hervorragender Infrastruktur.

Die Straßenbahn-, S Bahn- und Busstation ”Galluswarte” ist direkter Nachbarschaft (150 m).

Ihr Ansprechpartner
Herr Uwe Zahn
PSM-Real Estate Immobilienservice
Dachbergstraße 90
65812 Bad Soden

Tel./Mobil: +491776448369 / +491776448369
E-Mail: zahn@psm-immoservice.de
Web: www.psm-immoservice.de

Der Hauptbahnhof ist in 5–10 Minuten zu erreichen, die Autobahnanschlüsse A5 und A648 sind in kurzer Zeit erreichbar. Zum Flughafen fährt man mit dem Pkw in ca. 15 Minuten und mit der S-Bahn benötigt man nur 20 Minuten.

## Ausstattung Beschreibung

Fliesenboden im Bad
Vinylboden in Holzoptik im Wohn- und Schlafzimmer sowie Küche
Tageslichtbad
Rollläden
Kellerraum
Abstellraum im Dachgeschoss

Modernisierungen:
Gasetagenheizung in 2020
Bad in 2021
Bodenbelag in 2021
Fenster in 2021

## Sonstige Angaben

Maklercourtage:
Das vom Käufer der Immobilie zu zahlende Maklerhonorar beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom notariellen Kaufpreis und ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig.

Schlussbemerkung:
Lassen Sie uns abschließend darauf hinweisen, dass dieses Exposé von uns nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Wir haben uns hierbei auf Informationen und/oder Unterlagen gestützt, die uns seitens des Eigentümers/Vermieters zur Verfügung gestellt worden sind.

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG)
Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist jedes Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden
festzuhalten. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument mit. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Wir stehen Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.

**Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Uwe Zahn
PSM-Real Estate Immobilienservice
Dachbergstraße 90
65812 Bad Soden

Tel./Mobil: +491776448369 / +491776448369
E-Mail: zahn@psm-immoservice.de
Web: www.psm-immoservice.de