

Frankfurt am Main - Gallusviertel

# Exklusive Vier-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

**CODE DU BIEN: 26001006**



**PRIX DE LOYER: 2.460 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001006	Prix de loyer	2.460 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	395 EUR
Disponible à partir du	28.04.2026	Type	Etage
Etage	3	État de la propriété	Bon état
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2015		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 120 EUR (Location)		

CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation d'énergie	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



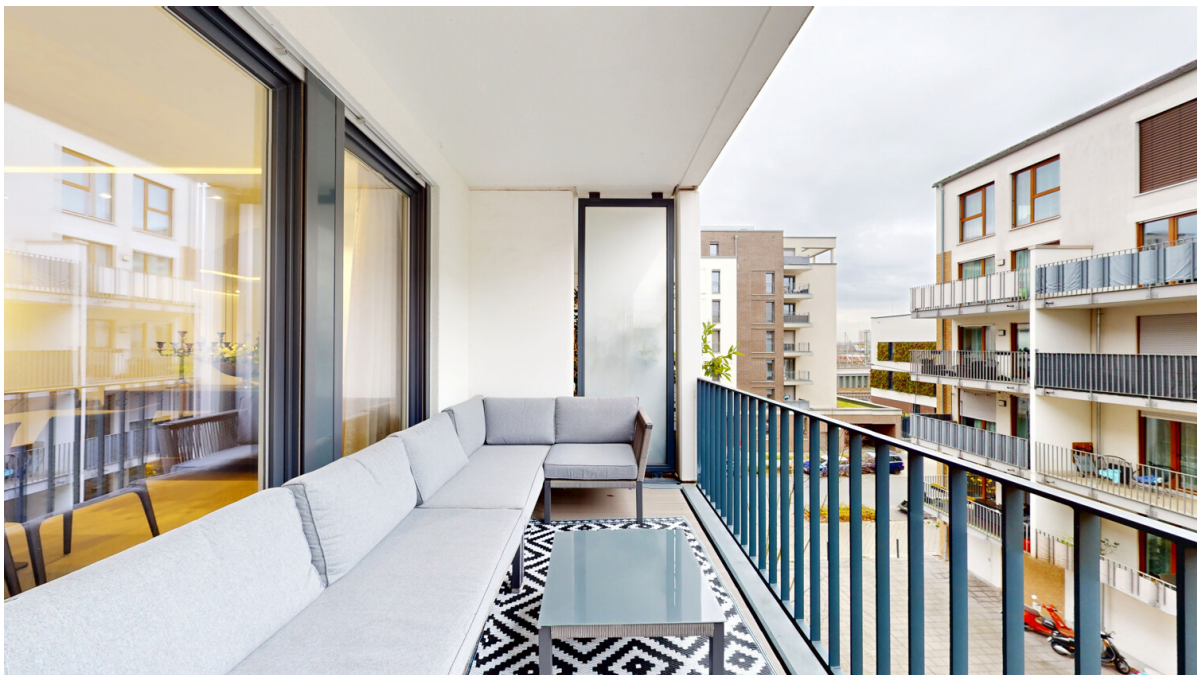
CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



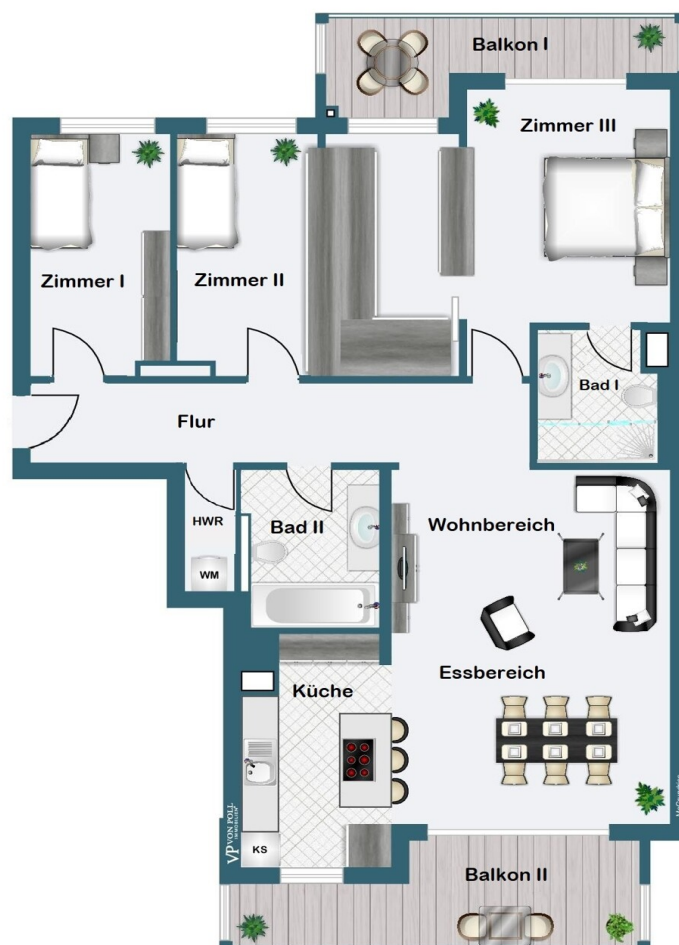
CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## Une première impression

Der intelligent geschnittene Grundriss sowie erhöhte Raumhöhen und Türen tragen zu einem großzügigen Wohnempfinden in entspannter Atmosphäre bei. Große, dreifach verglaste, überwiegend bodentiefe Fensterfronten mit elektrischen Rollläden durchfluten die Wohnräume mit natürlichem Licht. In Fluren und in innenliegenden Räumen wird durch spezielle, integrierte Beleuchtungen ein tageslichtgleiches Ambiente ermöglicht. Zudem bieten die Spotlights und die LED-Stuckleisten im Wohnbereich ein weiteres Highlight.

Das frischluftaktive Belüftungssystem an den Rolllädenkästen und die integrierte Klimaanlage sorgt in Verbindung mit der Einzelraum temperierten Fußbodenheizung für optimale Luftfeuchtigkeit und ein permanentes natürliches Wohlfühlklima. Die Wohnung verfügt über ein Smart-Home-System, über welche sich die Jalousien und die Klimaanlage bequem von Ihrem Handy aus steuern lassen. Weitere Optionen wie Lichtschaltung und vieles mehr sind möglich.

Die extravaganten Ausstattungselemente wie der Echtholzparkettboden, raumhohe Türelemente der Firma Bodor KTM und die hochwertigen und eleganten Badelemente des Herstellers Keuco sind modern und setzen vornehme Akzente. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Durch den großen Flur gelangt man linkerhand in die ersten beiden Zimmer. Diese könnten beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Direkt gegenüber befindet sich das erste Badezimmer mit großer Badewanne, welches durch besondere Beleuchtungseffekte erhellt wird. Neben dem Badezimmer befindet sich der Haushaltsraum mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und Trockner. Anschließend gelangen Sie zum großen Master-Bedroom mit angrenzendem Ankleidebereich und en-suite Badezimmer mit einer bodengleichen Dusche und in der Decke eingelassenen Regenwasserbrause. Auch hier finden Sie

die hochwertigen Badezimmererlemente von "Keuco". Die Einbauschränke im Ankleidebereich sind Maßanfertigungen. Vom Schlafzimmer aus lässt sich der erste Balkon betreten, welcher in Richtung Nord-Osten zum Innenhof ausgerichtet ist.

Am Ende des Flurs erreichen Sie den geräumigen Wohn- und Essbereich. In der exklusiv eingerichteten angrenzenden offenen Küche der Marke "next125" gehören unter anderem ein Weintemperierschrank, eine eingebaute Kaffeemaschine mit Milchaufschäumer, ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie ein Combi-Dampfgarer inklusive Backofen. Alle Gerätschaften in der Küche sind von der Marke Miele.

Vom Wohnbereich gelangen sie auf den zweiten nach Süd-West gerichteten großen Balkon.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Ihnen neben einem Kellerabstellraum ebenso einen Tiefgaragenstellplatz (zzgl. €120/ Monat). Somit parken Sie sicher Ihr Fahrzeug und erreichen bequem über einen Aufzug Ihr zukünftiges Zuhause.

**CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- Massivholzparkett
- Türen von der Firma Bodor KTM
- Einbauküche mit Kochinsel von der Firma next125 und Miele-Geräten
- Sonderangefertigte Einbauschränke
- CABINET Kleiderschränke von der Firma Hedegger
- Elektrische Rollläden
- Smart Home-System mit steuerbarer Klimaanlage und Elektro
- Spezielle LED-Beleuchtungen und Spotlights
- Besondere Beleuchtungseffekte im Bad mit tageslichtgleichem Ambiente
- Sprechanlage mit Videomonitor und Touchdisplay
- Master-Bedroom mit En Suite Bad
- Badelemente von der Firma KEUCO
- Zwei Balkone
- Tiefgaragenstellplatz optional (zzgl. €120,-/Monat)

**CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 26001006 - 60326 Frankfurt am Main - Gallusviertel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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