**Frankfurt am Main – Ostend**

# Helle Zwei-Zimmer-Wohnung direkt am Main

***Property ID: 25001072***

**PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,7 m$^2$ • ROOMS: 2**

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**


- 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: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25001072 |
| Living Space | ca. 74,7 m² |
| Floor | 1 |
| Rooms | 2 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2002 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 745.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 8 m² |
| Equipment | Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | District heating |
| Energy Source | Remote |
| Energy certificate valid until | 26.10.2028 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 57.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 2002 |

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# The property

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# The property

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# The property

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# The property

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# The property

VON POLL IMMOBILIEN

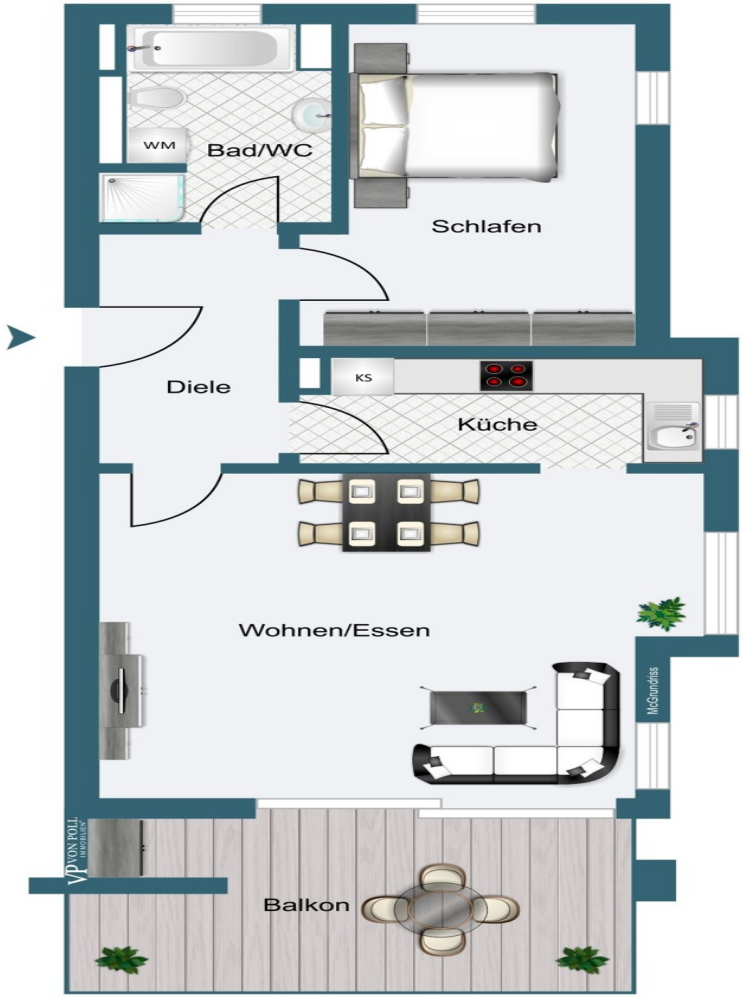
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# 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: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# A first impression

Die angebotene Zwei-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines modernen und sehr gepflegten Solitärgebäudes direkt am Main. Die Aussicht und der Lichteinfall der Wohnung sind fantastisch.

Der Schnitt ist vernünftig und ideal für zwei Personen. Das große Wohnzimmer mit einer kompletten Fensterfront hat Zugang zu dem großzügigen Balkon mit Südwestausrichtung und Weitblick über den den Main. Die separate, geräumige Küche bietet Platz für eine kleine Essecke.
Das Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und verfügt ebenfalls über bodentiefen Fenster. Das Tageslichtbad ist angenehm groß und mit Badewanne sowie separater Dusche ausgestattet.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und lichtdurchflutet.

Die Wohnung ist seit einem Jahr vermietet. Sie eignet sich als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Details of amenities

Bodentiefe Fensterfronten
Rollläden
Großer S-W-Balkon mit Weitblick
Einbauküche
Echtholzparkett
Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluß
Einbauschrank
Kellerraum

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# All about the location

Das Frankfurter Ostend, das an der Flößerbrücke in der Nähe des Literaturhauses beginnt, gilt nicht erst seit dem Bau der neuen EZB als besonders aufregend, innovativ und jung. Westlich der EZB ist das Viertel geprägt vom rauen Charme der Hafennähe und von architektonischen Kontrasten. Entlang der Hanauer Landstraße, die als Ausgehmeile beliebt ist, wechseln imposante Fassaden historischer Handels- und Kontorhäuser, avantgardistisch anmutende Neubauten und Zweckbauten einander ab. In zweiter Reihe entstanden und entstehen hier neue Wohn- und Lebensräume gehobenen Standards. Zusehends siedeln sich Läden des täglichen Bedarfs an, einer der bestsortierten und größten Supermärkte Frankfurts liegt nahe des Ostbahnhofs mit S-Bahn-Station. Die Verkehrsanbindung sowohl zur Innenstadt als auch nach außerhalb ist sehr gut. Das Mainufer lockt mit dem weitläufigen Hafenpark, einem attraktiven Areal für vielfältige sportliche Outdoor-Aktivitäten und kultigen Gastronomie-Betrieben neben authentischen Zeugen der Industrie-Kultur.

Das Ostend bietet eine optimale Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station „Ostendstraße“ führt in drei Minuten in die Frankfurter City. Ebenso erhalten Sie Anschluss an die U-Bahn-Station „Ostbahnhof“. Die A661 ist in Richtung Taunus oder Offenbach in fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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 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.

**Property ID: 25001072 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com