

Frankfurt am Main – Ostend

# Charmante Vier-Zimmer-Wohnung mit Garten und Stellplatz

CODICE OGGETTO: 25001062



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

PREZZO D'ACQUISTO: 915.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,11 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25001062                 |
| Superficie netta    | ca. 97,11 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                        |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2004                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 915.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.04.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento    |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 82.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2004                                |

CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## La proprietà



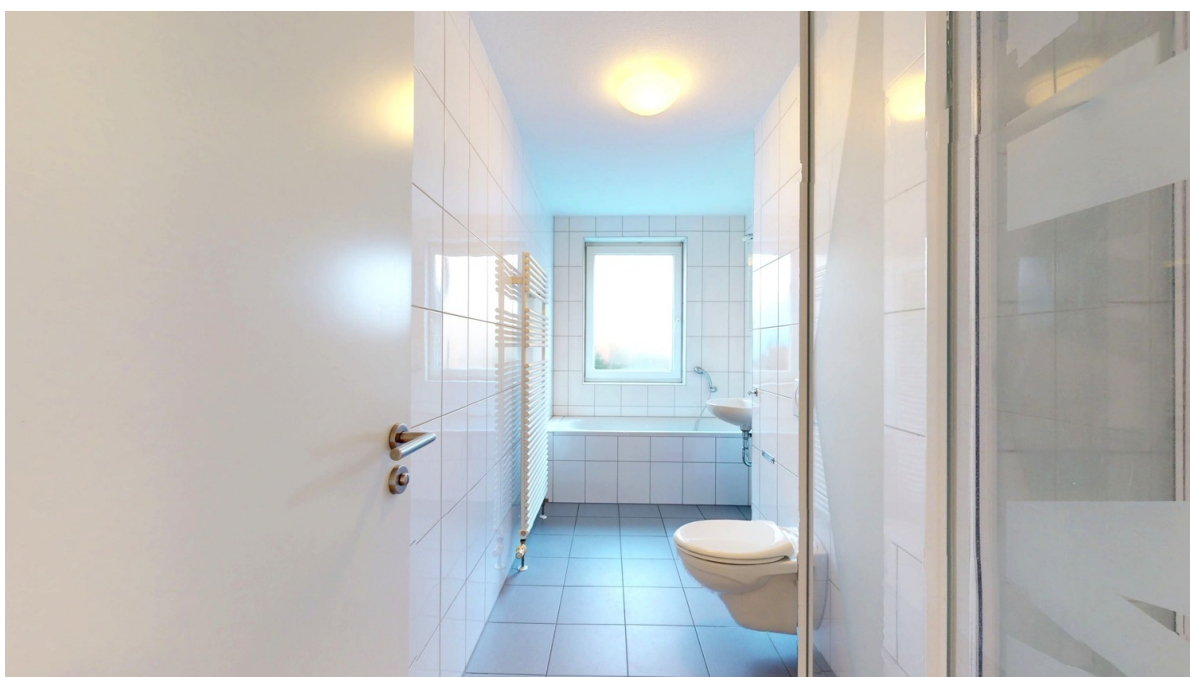
CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## La proprietà

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  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

## Una prima impressione

Diese charmante Gartenwohnung, aus dem Jahr 2004, vereint Komfort, Funktionalität und eine durchdachte Raumaufteilung auf circa 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches und gut geschnittenes Zuhause suchen. Mit insgesamt vier Zimmern bietet die Wohnung vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Wohnen. Das Herzstück bildet das einladende Wohnzimmer mit direktem Zugang zur privaten Gartenterrasse – ein idyllischer Rückzugsort, der zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Das moderne Tageslicht-Bad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung für besonderen Wohlfühlkomfort. Ein zusätzliches Gäste-WC bietet extra Bequemlichkeit. Die offene, funktional gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft einen Ort für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Hier können Sie Ihre kulinarischen Ideen entfalten und gleichzeitig mit Familie oder Freunden in Kontakt bleiben. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen, attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Schulen, Kindergärten und diverse Freizeiteinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe, was diese Immobilie besonders für junge Familien ideal macht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser wunderschönen Wohnung begeistern. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen.

**CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

## Dettagli dei servizi

- Lift
- Bodentiefe Fensterfronten
- Parkett
- Fußbodenheizung im Bad und Gäste-WC
- Geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Elektrische Rollläden
- Süd-Terrasse mit Garten
- Tiefgaragenstellplatz (20.000,- €, bereits im Kaufpreis enthalten)

**CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main

**Tel.:** +49 69 - 27 31 56 48 - 0

**E-Mail:** frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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