

Frankfurt am Main – Ostend

# Neubau - Zwei-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon

Objektnummer: 24001048



KAUFPREIS: 508.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

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

Objektnummer: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001048	Kaufpreis	508.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58,08 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	2025		

Objektnummer: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	51.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.11.2031	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Grundrisse



60314 Frankfurt am Main  
Ostendstr. 60



**WHG-Nr. 05**  
2-Zimmer-Wohnung  
1. Obergeschoss

Diele	ca. 4,86 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 28,14 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 18,25 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	ca. 2,57 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** ca. **58,08 m<sup>2</sup>**

Die dargestellte Möblierung ist nur beispielhaft, sie ist nicht Gegenstand der Bauträgerleistung und im Kaufpreis nicht enthalten. Alle Angaben ohne Gewähr.

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: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau und bietet eine Wohnfläche von circa 58 Quadratmetern. Das Objekt verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zudem gibt es einen Balkon, von dem aus man einen herrlichen Blick auf die Skyline genießen kann. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Dank einer KfW-Förderung für klimafreundlichen Neubau profitieren die Bewohner von energiesparenden Maßnahmen, die den Wohnkomfort steigern. Im Innenbereich erwarten Sie hochwertige Materialien wie Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie großformatige Fliesen in den Bädern. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich. Die Bäder sind besonders ansprechend gestaltet und verfügen über einen Handtuchheizkörper sowie eine bodengleiche Dusche mit Ganzglastrennwänden. Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollos sowie elektrische Außenraffstores in den oberen Geschossen bieten zusätzlichen Komfort. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören ein Personenaufzug, ein Kellerraum und eine Videogegensprechanlage für mehr Sicherheit. Die Wohnung zeichnet sich zudem durch ihre zentrale Lage aus, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ideales Zuhause für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Immobilie sind. Vom stilvollen Design bis hin zur hochwertigen Ausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie näher kennenzulernen.

Objektnummer: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Ausstattung und Details

- Es besteht eine KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ welche mit bis zu 150.000€ pro Wohnung gefördert wird
- Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Malervlies
- Großformatige Fliesen in den Bädern
- Hochwertige Bäder mit Handtuchheizkörper und bodengleicher Dusche mit Ganzglastrennwänden  
(wenn technisch möglich)
- Dachflächenfenster mit Verdunklungsrollos (innen)
- Elektrische Außenraffstores in den oberen Geschossen
- Zwei Balkone
- Skylineblick
- Videogegensprechanlage
- Personenaufzug
- Kellerraum



Objektnummer: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Alles zum Standort

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 Hafepark, 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 „Zobelstraße“ 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.

Objektnummer: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 51.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24001048 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main – Sachsenhausen

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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