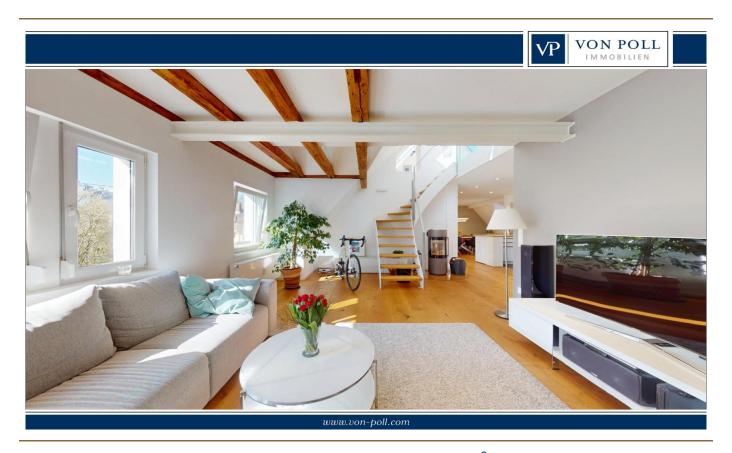


Frankfurt am Main - Ostend

Moderne Maisonettewohnung mit Dachterrasse und einzigartigem Blick

Objektnummer: 25001090



KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,15 m² • ZIMMER: 3



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



Auf einen Blick

Objektnummer	25001090	
Wohnfläche	ca. 97,15 m ²	
Etage	3	
Zimmer	3	
Schlafzimmer	2	
Badezimmer	1	
Baujahr	1924	

829.000 EUR
Maisonette
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2020
saniert
Massiv
ca. 14 m²
Terrasse, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche



Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	02.06.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	98.00 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	С
Baujahr laut Energieausweis	1924

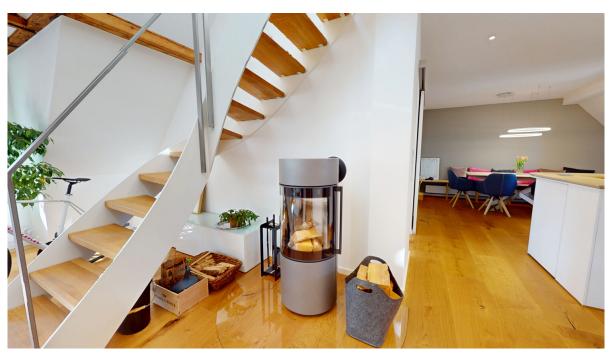


















































Die Immobilie







Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

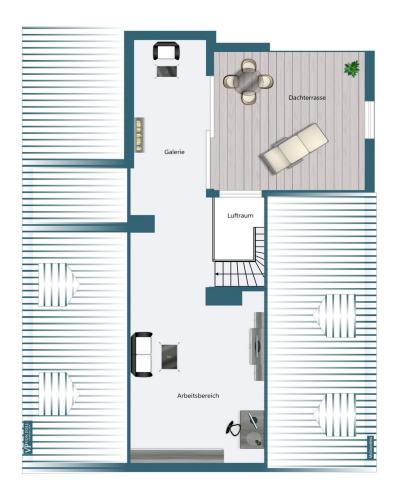


www.von-poll.con



Grundrisse





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.



Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Maisonettewohnung mit sensationeller Dachterrasse befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus den 20er Jahren, nahe der EZB, und bietet exklusives Wohnen auf zwei Ebenen. Sie gelangen über ein Entree in die Wohnung, die sich hell und modern präsentiert, in ansprechendem Loftstyle. Die maßangefertigte Einbauküche mit dem angrenzenden Essbereich bietet wohnliches Ambiente, von hier aus erreichen Sie den einladenden Wohnbereich mit Kaminofen. Hochwertige Materialien wie der Eichendielenboden, der Kaminofen von Spartherm sowie naturbelassene Holzbalken sorgen für ein zeitgemäßes Design. Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein hochwertiges Badezimmer bieten weiteren Komfort. Über eine Treppe gelangen Sie auf die zweite Ebene, den ausgebauten Spitzboden, der Platz für ein Homeoffice sowie einen ansprechenden Loungebereich bietet. Die angrenzende Dachterrasse ist ein echtes Highlight, sie bietet einen atemberaubenden Blick über das Ostend und lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung wurde in 2020 kernsaniert. Der außergewöhnlich große Gemeinschaftsgarten sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz können gemeinschaftlich genutzt werden. Eine einzigartige Wohnung mit urbanem Flair, Dachterrasse und beeindruckender Aussicht für Singles und Paare, die die ruhige und doch zentrale Lage im Ostend schätzen!



Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche, maßangefertigt.
- Eichendielenboden
- Kaminofen von Spartherm
- Integrierte Downlights
- Schiebetür
- Dachterrasse mit Blick auf die EZB
- Zwei Kellerabstellräume
- Gemeinschaftlich genutzter Garten
- Überdachter Fahrradabstellplatz



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 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 wenigen Minuten in die Frankfurter City. Ebenso erhalten Sie Anschluss an die U-Bahn-Station "Ostbahnhof". Die A661 ist in Richtung Taunus oder Offenbach in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1924. 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.



Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main – Sachsenhausen E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com