

Frankfurt am Main – Ostend

# Einzigartige Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick über die Dächer des Nordends

CODE DU BIEN: 25001019



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

PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

- 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: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001019	Prix d'achat	460.000 EUR
Surface habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	1993
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1900	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	109.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## La propriété

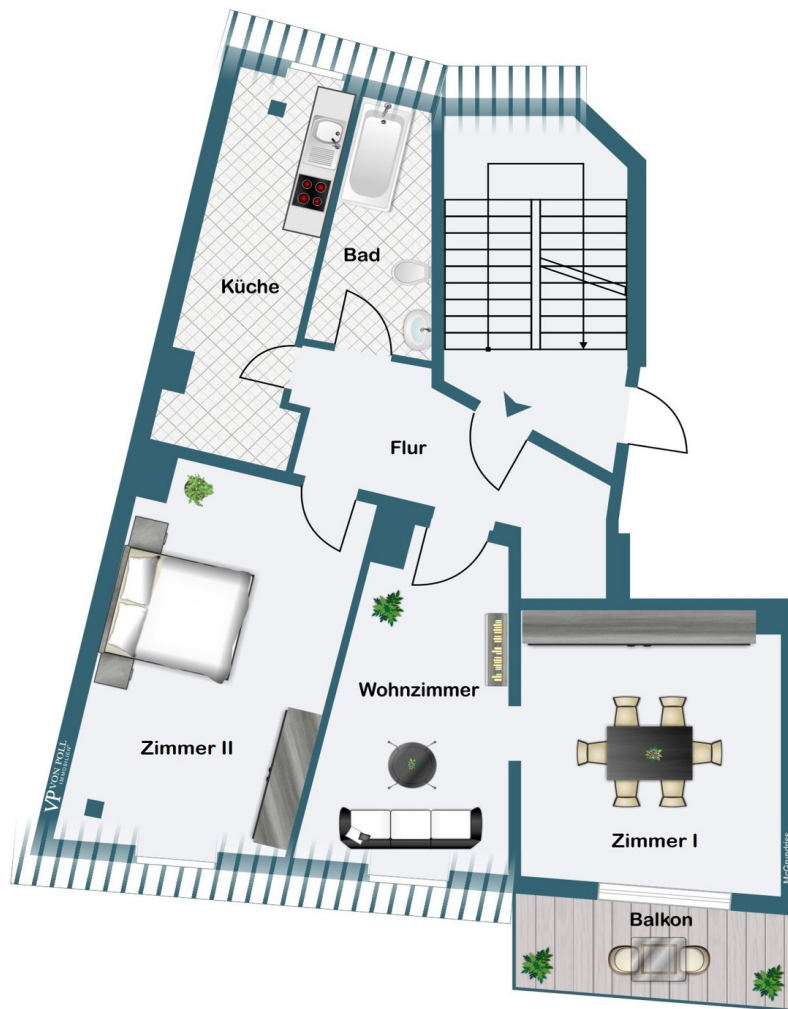


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## 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: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend**

## Une première impression

Diese charmante Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau in guter Lage im beliebten Ostend. Die Wohnung präsentiert sich hell und einladend. Vom Entrée gelangt man in das ansprechende Wohnzimmer mit Eichenparkettboden. Das angrenzende Ess-/Arbeitszimmer hat Zugang zum einzigartigen Südbalkon mit Holzbelag und schmiedeeiserner Brüstung. Es bietet sich ein schönen Blick über das Nordend und in den Sommermonaten ein idyllischer Platz zum Verweilen. Eine gepflegte Einbauküche, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer bieten ein schönes Wohnambiente. Der Hof kann in den Sommermonaten gemeinschaftlich genutzt werden. Eine einzigartige Wohnung für Singles und Paare, die die zentrale und doch ruhige Lage in der Nähe der Bergerstraße schätzen.

CODE DU BIEN: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## Détails des commodités

- Parkett
- Einbauküche
- Saniertes Badezimmer
- Blick über die Dächer
- Balkon
- Kellerraum
- Gemeinschaftliche Hofnutzung



**CODE DU BIEN: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend**

## Tout sur l'emplacement

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. Die U-Bahnstation „Frankfurt (Main) Zoo“ (U6 und U7) ist circa sechs Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 15 beziehungsweise 20 Autominuten.

CODE DU BIEN: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25001019 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## Contact

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

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-Main - Westend

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)