Frankfurt am Main – Ostend

Großzügiges Stadtwohnen - Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26001273



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101.28 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001273 - 60316 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: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001273
Wohnfläche	ca. 101.28 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1981

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	116.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

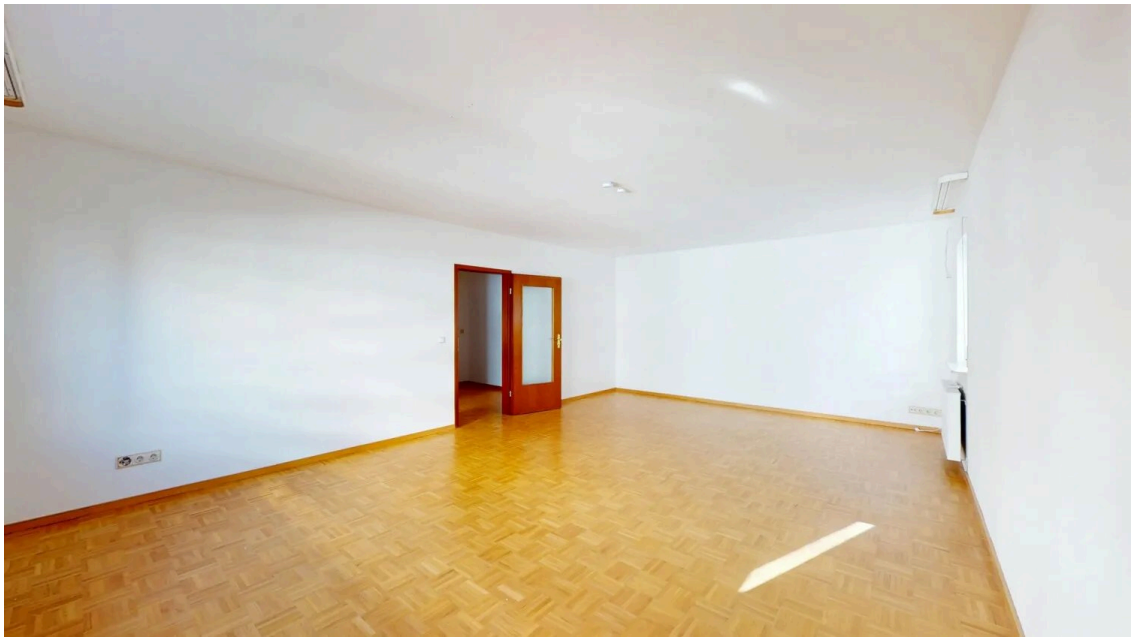
Die Immobilie

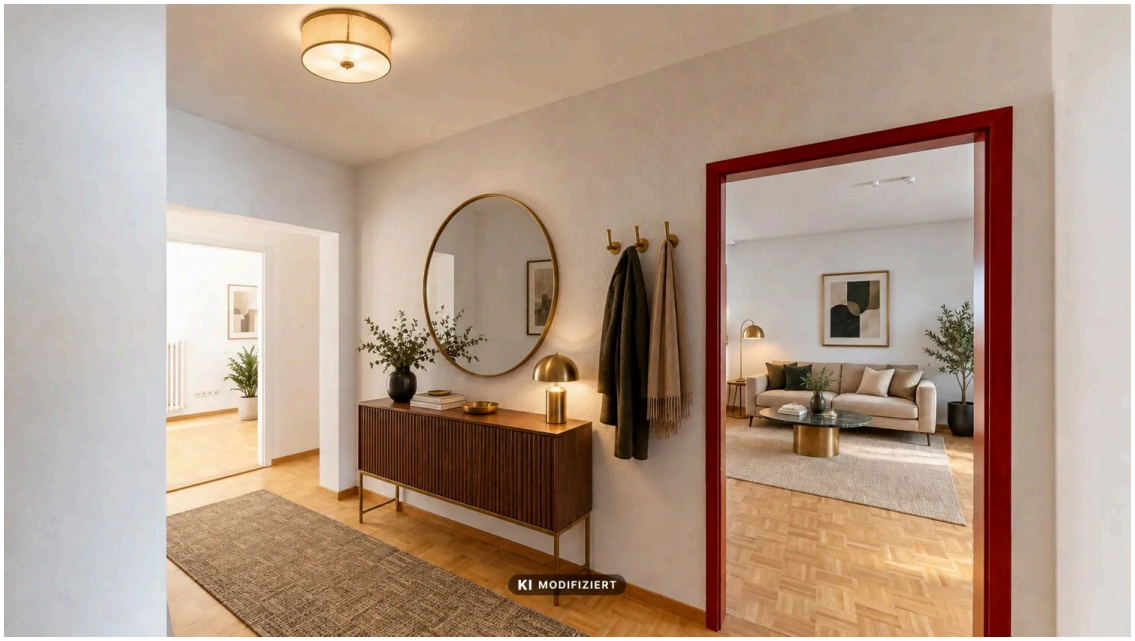




Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

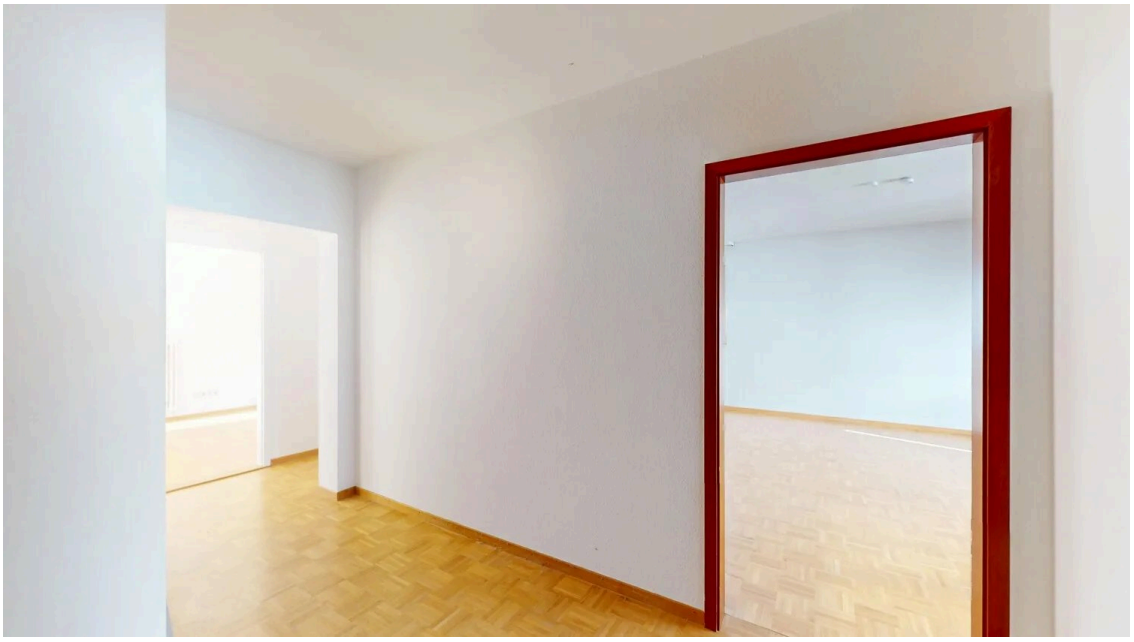
Die Immobilie

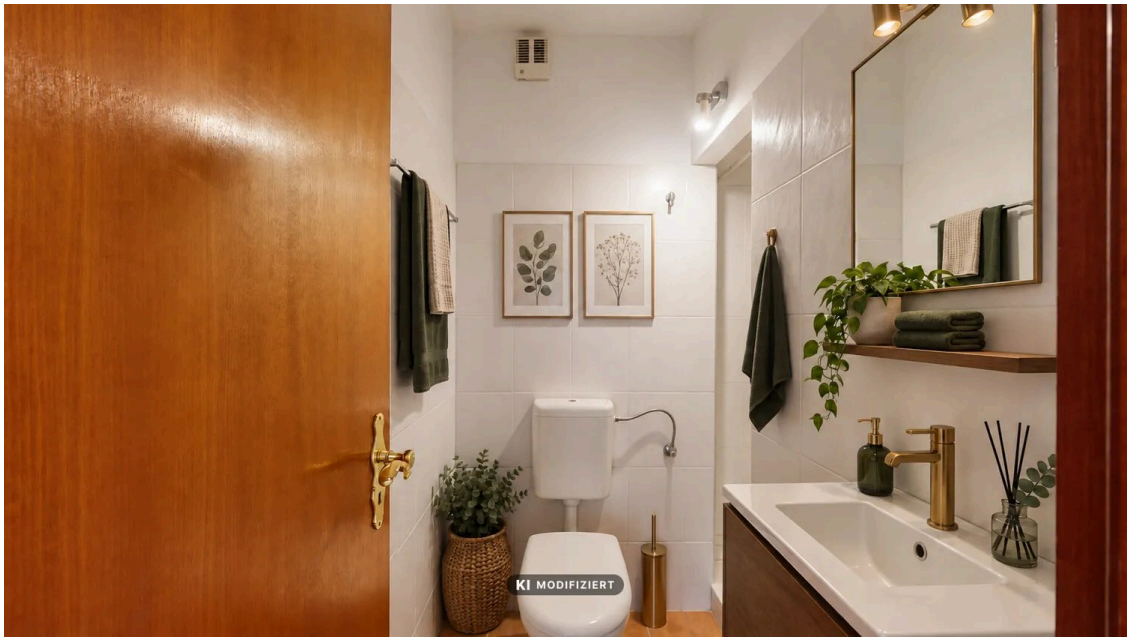




Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

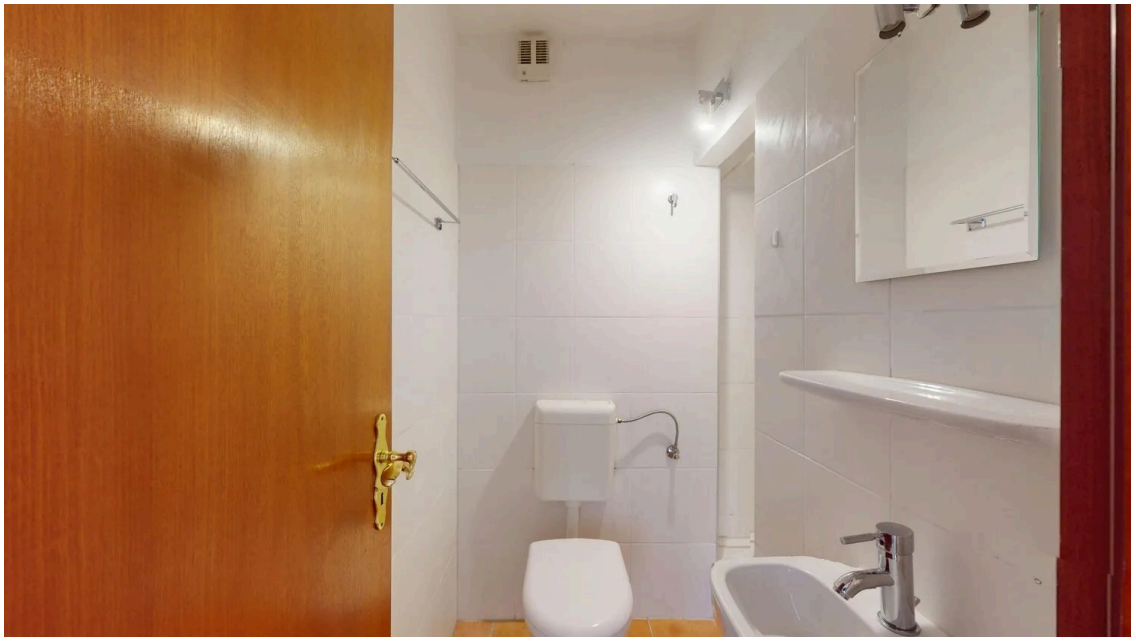
Die Immobilie





Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

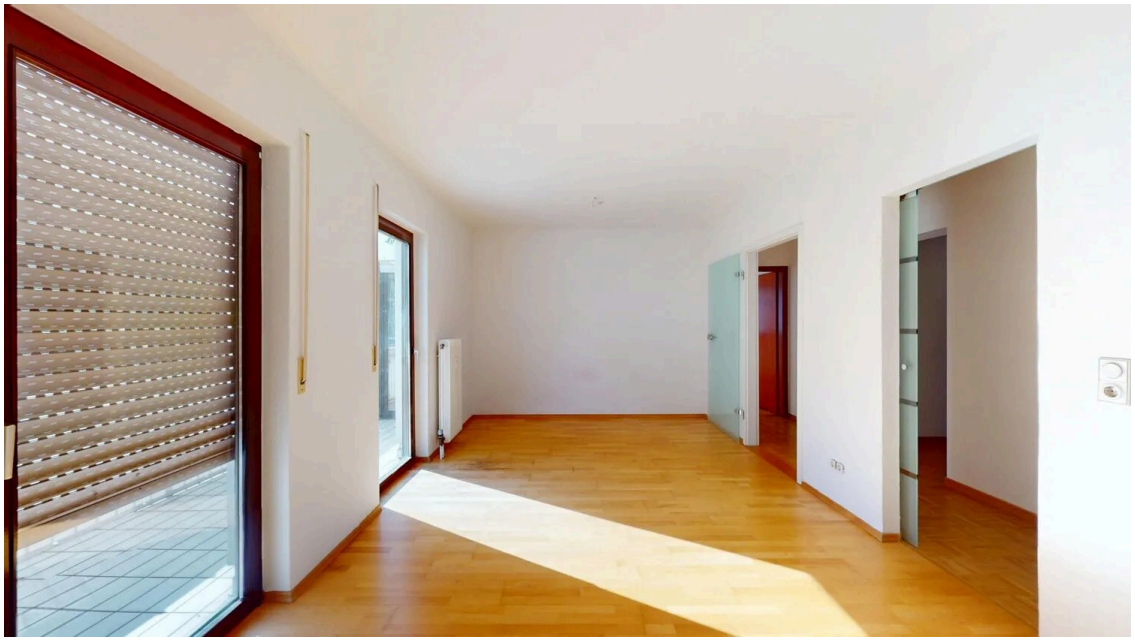
Die Immobilie





Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

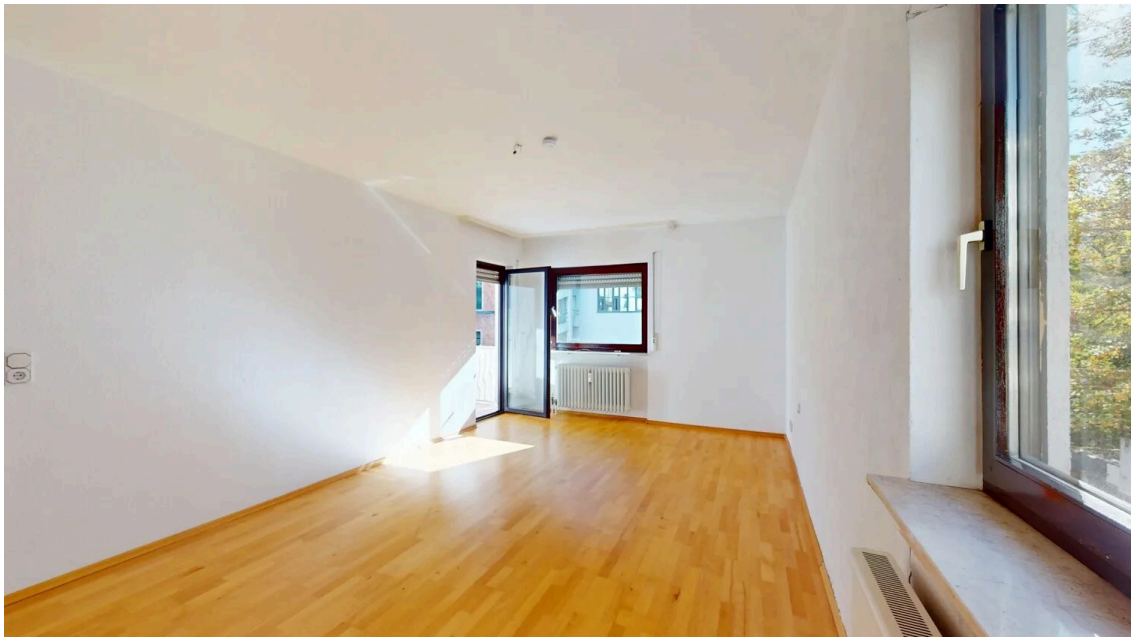
Die Immobilie





Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Die Immobilie





Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Die Immobilie

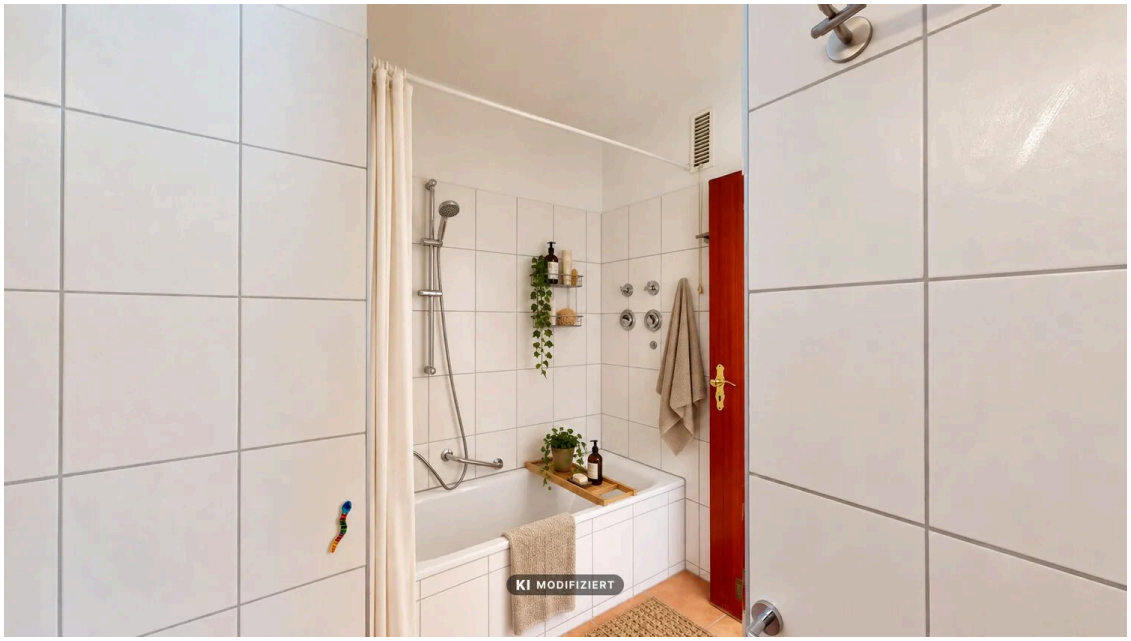




Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

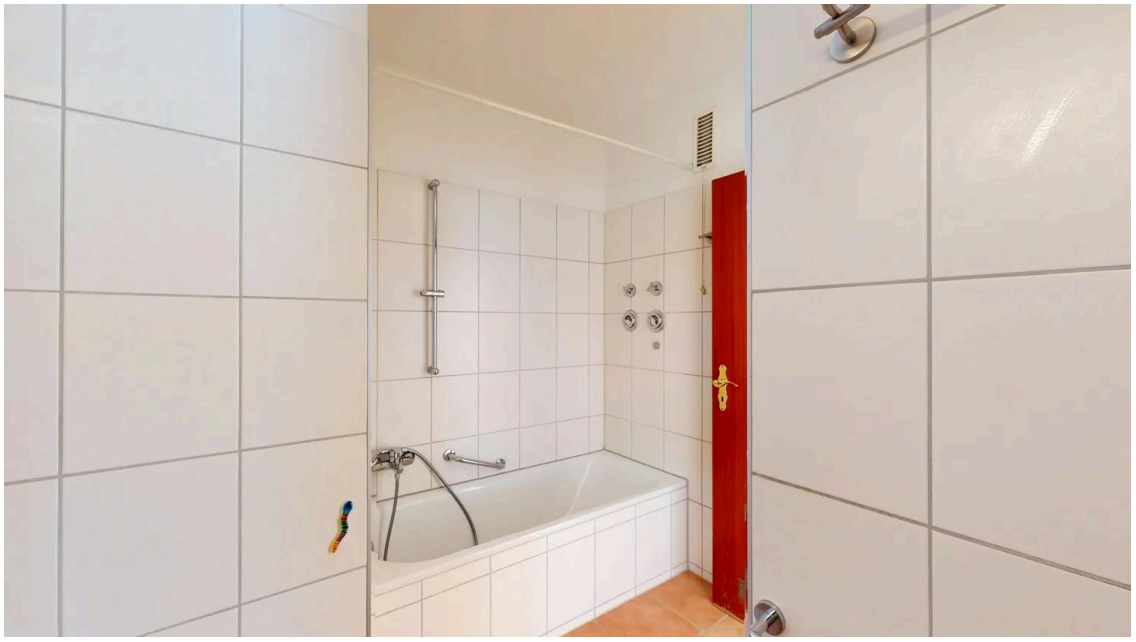
Die Immobilie

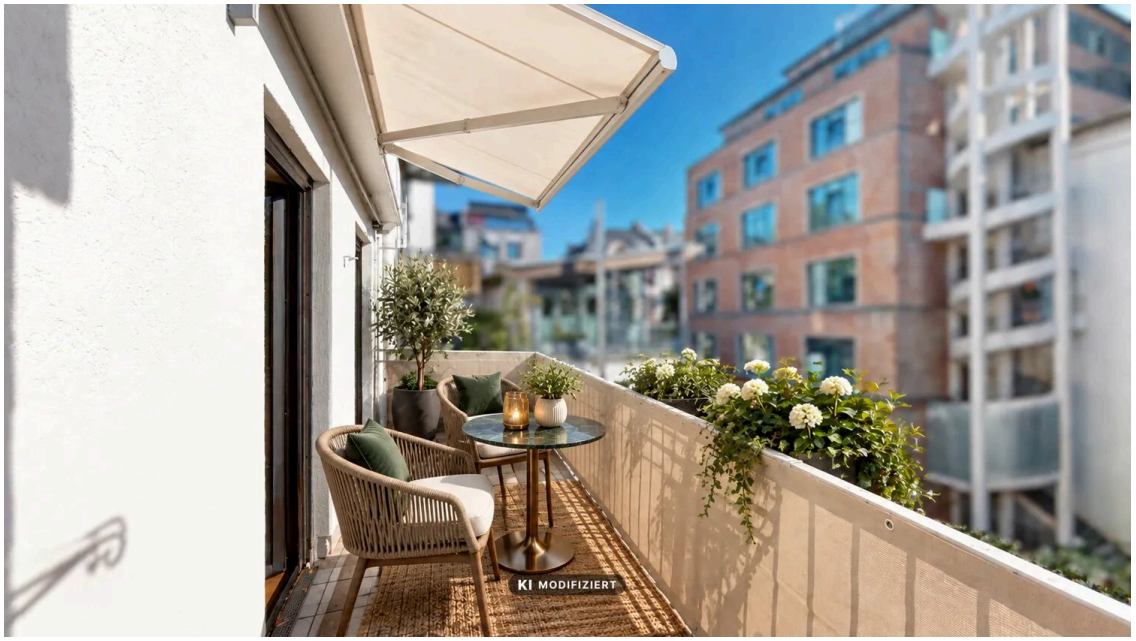




Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

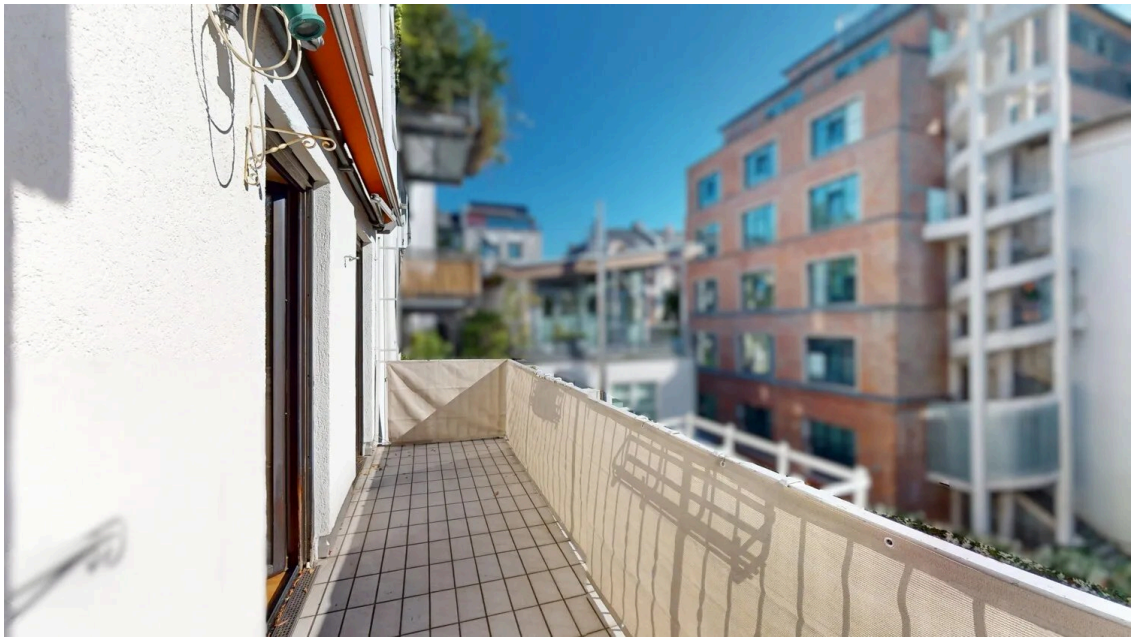
Die Immobilie





Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Die Immobilie



Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

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.

Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Ein erster Eindruck

Diese helle und großzügig geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 101 m² Wohnfläche liegt im zweiten Obergeschoss eines Wohnhauses mit nur fünf Wohneinheiten. Großzügige Raumproportionen und eine klare Grundrissgestaltung verleihen der Wohnung eine angenehme Weite und eröffnen vielseitige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Ursprünglich war die Wohnung als Vier-Zimmer-Wohnung konzipiert. Durch das Entfernen der Trennwand wurden die beiden ehemaligen Kinderzimmer zu einem großzügigen Raum zusammengeführt. Die daraus entstandene Raumgröße prägt den besonderen Charakter der Wohnung und ermöglicht eine flexible Nutzung entsprechend den persönlichen Wohnbedürfnissen.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Der Parkettboden unterstreicht die wohnliche Atmosphäre, während die angenehmen Raumproportionen viel Freiheit bei der Möblierung und Gestaltung bieten.

Von beiden Schlafzimmern aus besteht Zugang zum Balkon. Dieser ist zur straßenabgewandten Seite des Hauses ausgerichtet und ergänzt den privaten Bereich der Wohnung um einen geschützten Außenbereich.

Die separate Küche verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein zusätzliches innenliegendes Gästebad mit Dusche ergänzt die Raumaufteilung komfortabel.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzliche Abstellfläche. Darüber hinaus gehört ein Pkw-Stellplatz in einer Duplexgarage zur Wohnung, was in dieser innenstadtnahen Lage ein praktischer Vorteil ist.

Die Kombination aus circa 101 m² Wohnfläche, großzügiger Raumwirkung, wandelbarem Grundriss und der Nähe zur Berger Straße sowie zum Merianplatz macht diese Wohnung zu einem interessanten Zuhause für Menschen, die urbanes Wohnen mit einem großzügigen Platzangebot verbinden möchten.

Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Ausstattung und Details

- Eiche-Mosaikparkett im Würfelmuster im Wohn-/Essbereich, Diele und Flur
- Eiche-Stabparkett in beiden Schlafzimmern
- Separate Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- Separates innenliegendes Gästebad mit Dusche
- Elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer
- Balkon zur straßenabgewandten Gebäudeseite (Zugang von beiden Schlafzimmern)
- Kellerabteil
- Pkw-Stellplatz in einer Duplexgarage
- Wohnhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten

Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Alles zum Standort

Das Frankfurter Ostend präsentiert sich als eines der lebendigsten und zugleich vielseitigsten Viertel der Stadt. Ein besonderer Vorzug der Lage ist die Nähe zur beliebten Berger Straße. Als eine der bekanntesten Einkaufs- und Flaniermeilen Frankfurts begeistert sie mit einer abwechslungsreichen Mischung aus individuellen Boutiquen, charmanten Cafés, vielfältigen Restaurants und kleinen Fachgeschäften. Mit ihrem lebendigen Flair und den zahlreichen Möglichkeiten zum Einkaufen, Genießen und Verweilen ergänzt sie die urbane Lebensqualität des Ostends auf besondere Weise.

Beginnend an der Flößerbrücke, unweit des renommierten Literaturhauses, entfaltet das Quartier einen unverwechselbaren Charme: Zwischen dem rauen Flair der Hafennähe und der markanten Silhouette der Europäischen Zentralbank vereinen sich historische Kontorhäuser, moderne Neubauten und Wohnquartiere zu einem facettenreichen Stadtbild.

Die Hanauer Landstraße bildet das pulsierende Rückgrat des Viertels – eine Mischung aus Autohäusern, trendigen Lifestyle-Stores, Restaurants, Clubs und Bars macht sie zur beliebten Ausgeh- und Geschäftsmeile. In den Seitenstraßen entstehen anspruchsvolle Wohnräume, während vielfältige Einkaufsmöglichkeiten die urbane Lebensqualität abrunden. Erholung und Freizeit bietet das nahe Mainufer mit seiner weitläufigen Promenade und dem Hafenpark, der mit großzügigen Grünflächen, Sportanlagen und kultigen Gastronomiebetrieben ein besonderes Highlight darstellt.

Die Verkehrsanbindung überzeugt gleichermaßen: Am S-Bahn-Haltepunkt „Ostendstraße“ verkehren mit Ausnahme der S7 alle Linien des Rhein-Main-Netzes. Ergänzt wird dies durch die U-Bahn-Linien U6 und U7 sowie die Straßenbahnlinien 11 und 14. Für den Individualverkehr ist die A661 in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet schnelle Wege in den Taunus oder nach Offenbach.

Objektnummer: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Sonstige Angaben

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: 26001273 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com