Frankfurt am Main – Ostend

Stilvolle Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garten Nähe EZB

Objektnummer: 26001327



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70.53 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26001327 - 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: 26001327 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

Auf einen Blick

Objektnummer	26001327
Wohnfläche	ca. 70.53 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1907

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001327 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	208.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26001327 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26001327 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

Ein erster Eindruck

Diese charmante Drei-Zimmer-Wohnung liegt in einer attraktiven Gegend im Frankfurter Ostend, nur wenige Gehminuten von der Europäischen Zentralbank entfernt. Sie verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit der seltenen Kombination aus Balkon- und Gartennutzung.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermitteln die hohen Decken und das klassische Stäbchenparkett ein angenehmes Altbauambiente. Der durchdachte Grundriss bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eröffnet Raum für individuelle Wohnideen. Ein weiterer Raum, zusätzlich zu den drei Zimmern, steht für eine individuelle Nutzung, z.B. als Homeoffice, zur Verfügung.
Eine Besonderheit ist der Balkon, von dem aus eine Treppe direkt in den Garten führt. Diese Verbindung zum Außenbereich schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität mitten im urbanen Umfeld und bietet die Möglichkeit, entspannte Stunden im Grünen zu genießen.

Die Wohnung befindet sich in einem Zustand mit Sanierungspotenzial und bietet damit eine attraktive Gelegenheit, eigene Vorstellungen und Ansprüche zu verwirklichen. Aktuell wird die Wohnung über Gas-Einzelöfen beheizt. Mit einer geschmackvollen Modernisierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause mit ganz besonderem Charme schaffen.

Es handelt sich um eine interessante Immobilie für Liebhaber klassischer Altbauwohnungen, die eine zentrale Lage nahe der EZB, Freiraum im Grünen und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26001327 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Hohe Decken
- Originale Kassettentüren
- Kaminofen möglich
- Balkon mit Gartenzugang
- Garten mit Sondernutzungsrecht

Objektnummer: 26001327 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

Alles zum Standort

Das Frankfurter Ostend präsentiert sich als eines der lebendigsten und zugleich vielseitigsten Viertel der Stadt. 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: 26001327 - 60314 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: 26001327 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com