

Frankfurt am Main - Ostend

# Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung nahe EZB

*Property ID: 26001035*



**PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48,1 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## At a glance

Property ID	26001035	Purchase Price	380.000 EUR
Living Space	ca. 48,1 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2017
Year of construction	1957	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## The property



Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## The property



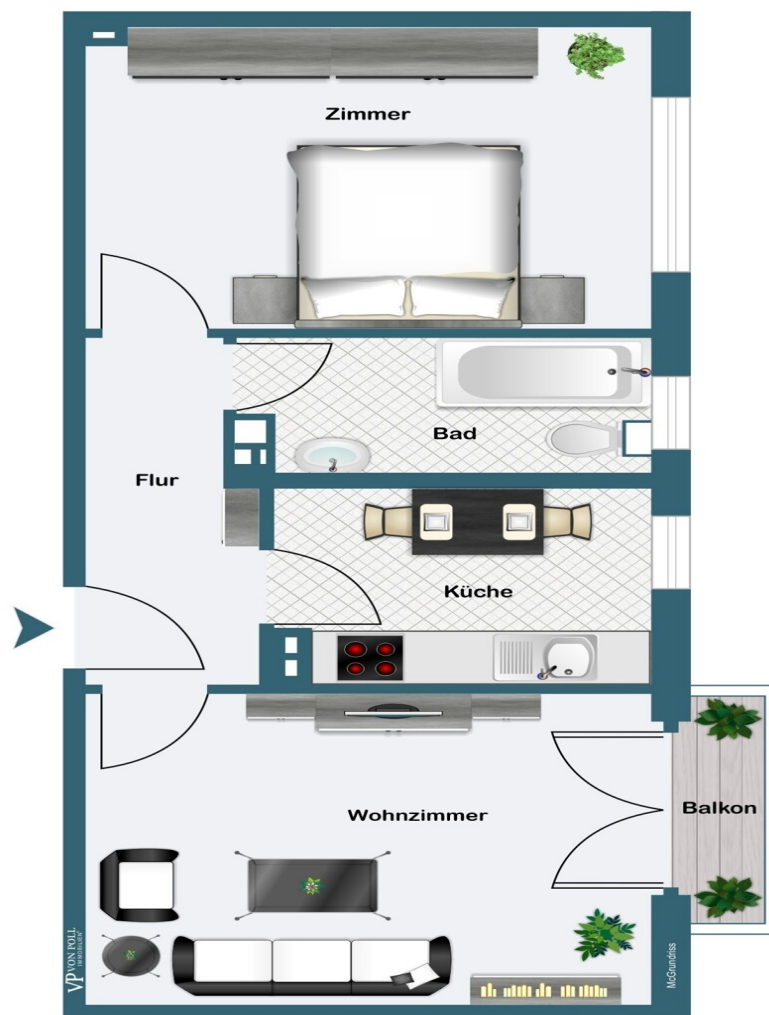
Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## The property



Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## A first impression

Diese attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1957 errichteten und 2018 umfassend modernisierten Gebäude. Das Objekt überzeugt durch seinen gepflegten Zustand und eine zeitgemäße Ausstattung.

Die circa 48 m<sup>2</sup> große Wohnfläche bietet eine angenehme Raumaufteilung mit einem hellen Wohnbereich, einem separaten Schlafzimmer sowie einem Tageslichtbad mit Badewanne.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird die Ausstattung durch Laminatboden und eine vorhandene Einbauküche.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 1.030 € zuzüglich 70 € Nebenkosten.

Ob als Kapitalanlage oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung – diese Einheit stellt eine interessante Gelegenheit in gefragter Lage dar.

**Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## Details of amenities

- Einbauküche
- Laminatboden
- Wannenbad mit Fenster
- Balkon
- Kellerabteil

**Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## All about the location

Das Frankfurter Ostend zählt zu den lebendigsten und vielseitigsten Stadtteilen. Zwischen Flößerbrücke, Mainufer und der markanten EZB – die fußläufig erreichbar ist – verbindet sich historischer Charme mit moderner Architektur zu einem urbanen Gesamtbild.

Die Hanauer Landstraße bildet das pulsierende Zentrum mit einer Mischung aus Handel, Gastronomie und Nachtleben. In den Seitenstraßen entstehen attraktive Wohnlagen, während das nahe Mainufer und der Hafenspark ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeit bieten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen, Kitas und medizinische Versorgung befinden sich direkt im Umfeld.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der S-Bahn-Haltepunkt „Ostendstraße“ mit nahezu allen Linien des Rhein-Main-Netzes ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Frankfurter Hauptbahnhof sowie zum Flughafen. Ergänzt wird dies durch die U-Bahn-Linien U6 und U7 sowie die Straßenbahnlinien 11 und 14. Über die nahegelegene A661 besteht zudem eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Das Umfeld gilt als gewachsen, belebt und insgesamt als sichere Wohnlage – eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität.

**Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## Other information

**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.

**Property ID: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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