Frankfurt am Main – Ostend

# Neubau - Helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

***Número de propiedad: 24001047***

**PRECIO DE COMPRA: 481.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55,02 m$^2$ • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24001047 |
| Superficie habitable | ca. 55,02 m² |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo |
| Piso | 1 |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2025 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 481.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | a estrenar |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 0 m² |
| Características | Balcón |

**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | PELLET |
| Certificado energético válido hasta | 25.11.2031 |
| Fuente de energía | Pellets |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 51.20 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |

**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

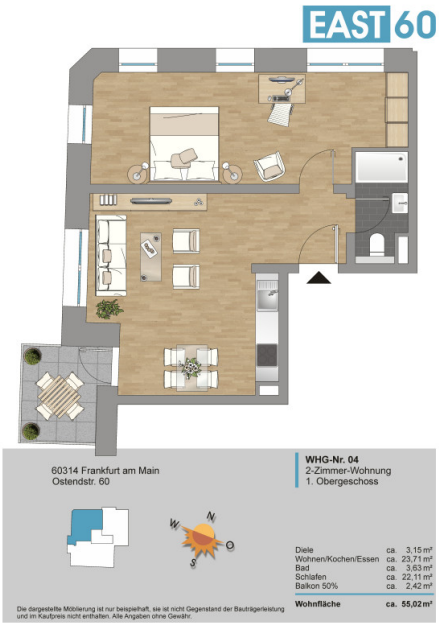
# La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com



**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Una primera impresión

Die modern gestaltete Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 55 Quadratmeter befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2025. Die Immobilie besticht durch einen erstklassigen Zustand und wird als Erstbezug angeboten. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Highlight ist der großzügige Balkon, der einen herrlichen Skylineblick bietet und zum Entspannen einlädt. Die Ausstattung der Wohnung ist gehoben und bietet höchsten Komfort. Zu den besonderen baulichen Merkmalen der Immobilie zählt eine KfW-Förderung im Rahmen des Programms "Klimafreundlicher Neubau", die eine Förderung von bis zu 150.000€ pro Wohnung ermöglicht. Die Wohnung ist mit Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Des Weiteren verfügt sie über Malervlies, großformatige Fliesen in den Bädern und hochwertige Bäder mit Handtuchheizkörper und bodengleicher Dusche mit Ganzglastrennwänden. Zur Ausstattung gehören außerdem Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollos, elektrische Außenraffstores in den oberen Geschossen, eine Videogegensprechanlage, ein Personenaufzug und ein Kellerraum. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die Lage der Wohnung ist ideal und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Singles, Paare oder als Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Wohnung überzeugen.

**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Detalles de los servicios

- Es besteht eine KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ welche mit bis zu 150.000€ pro Wohnung gefördert wird
- Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Malervlies
- Großformatige Fliesen in den Bädern
- Hochwertige Bäder mit Handtuchheizkörper und bodengleicher Dusche mit Ganzglastrennwänden
(wenn technisch möglich)
- Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollos (innen)
- Elektrische Außenraffstores in den oberen Geschossen
- Zwei Balkone
- Skylineblick
- Videogegensprechanlage
- Personenaufzug
- Kellerraum

**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Todo sobre la ubicación

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 „Zobelstraße“ führt in drei Minuten in die Frankfurter City. Ebenso erhalten Sie Anschluss an die U-Bahn-Station „Ostbahnhof“. Die A661 ist in Richtung Taunus oder Offenbach in fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 51.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

**Número de propiedad: 24001047 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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