

Frankfurt am Main - Ostend

# Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung nahe EZB

*Número de propiedad: 26001035*



**PRECIO DE COMPRA: 380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 48,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

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

Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## De un vistazo

Número de propiedad	26001035	Precio de compra	380.000 EUR
Superficie habitable	ca. 48,1 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2017
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1957	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.11.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## La propiedad



Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## La propiedad



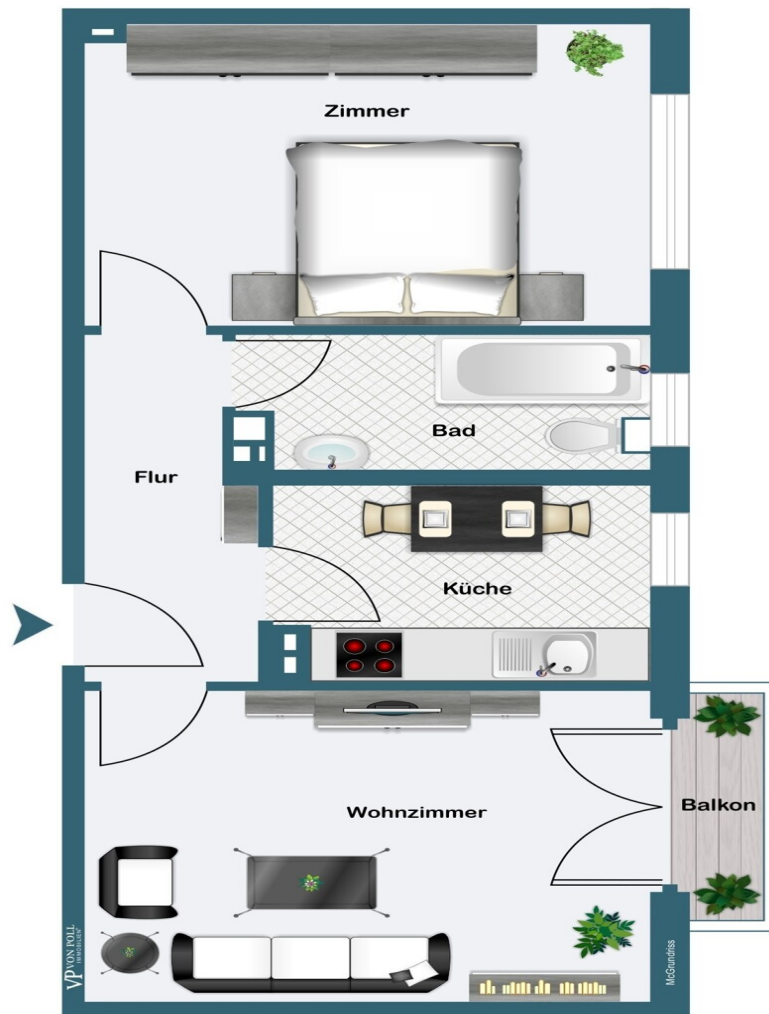
Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## La propiedad



Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## Todo sobre la ubicación

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 Hafenpark 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.

**Número de propiedad: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## Otros datos

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

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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