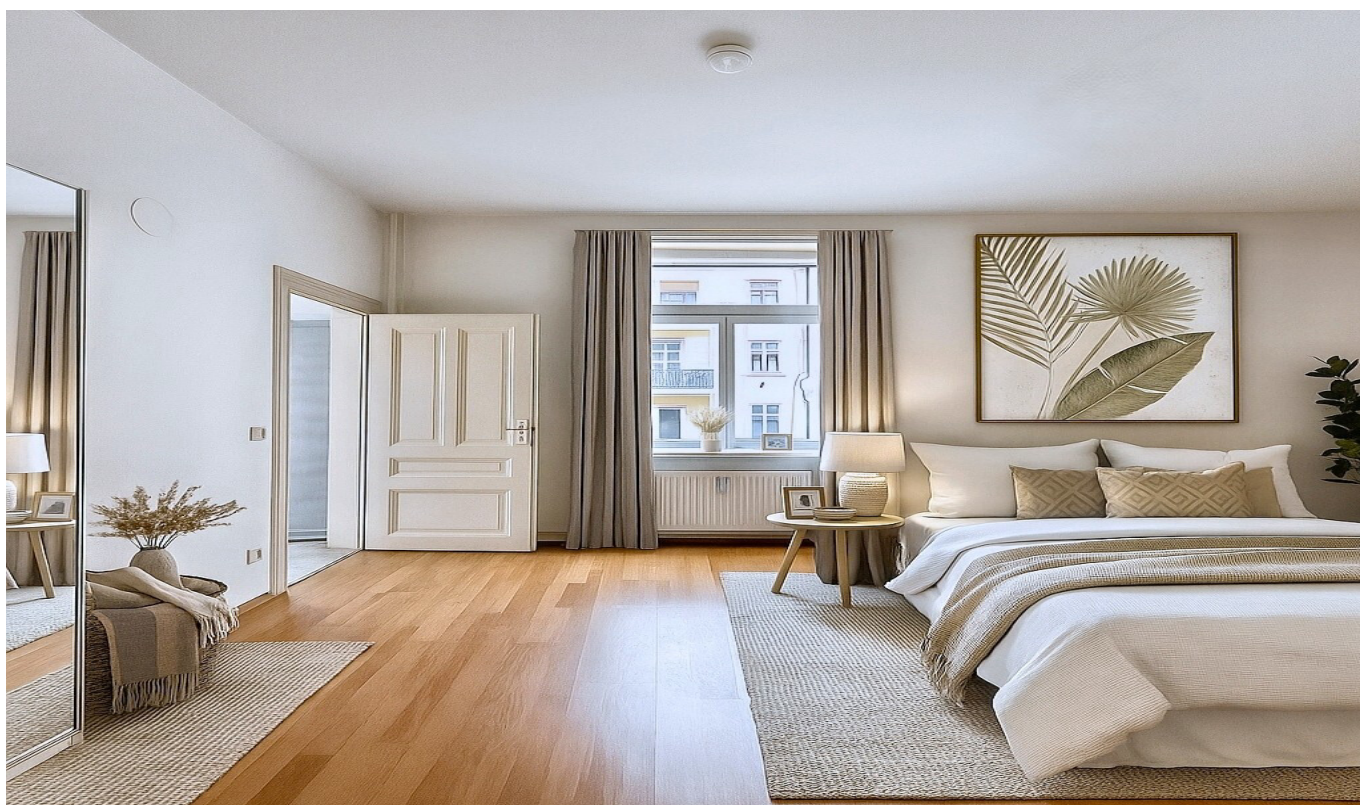


Frankfurt am Main – Ostend

# Appartement unique de deux pièces dans un immeuble d'époque près de Berger Straße

CODE DU BIEN: 25001103



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001103
Surface habitable	ca. 70 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m²
Aménagement	WC invités, Bloc- cuisine

CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	98.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## La propriété

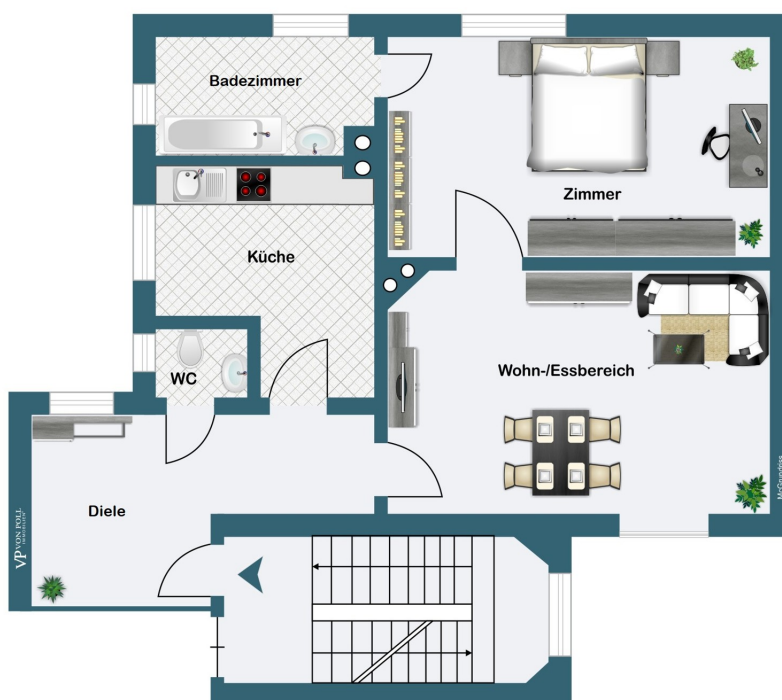


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend**

## Une première impression

Ce superbe appartement de deux pièces se situe dans un immeuble d'époque rénové, dans un quartier calme d'Ostende, à proximité de la célèbre Berger Straße. On y accède par un élégant escalier modernisé. Spacieux et lumineux, l'appartement offre un cadre de vie unique et plein de charme. Depuis le hall d'entrée, suffisamment spacieux pour accueillir une armoire, on accède à la cuisine d'appoint bien entretenue et au salon accueillant. De là, on accède à la chambre attenante, calme et lumineuse, avec vue sur une cour intérieure idyllique. La salle de bains privative, équipée d'une baignoire, se trouve également à cet étage. Le charme d'époque est mis en valeur par les hauts plafonds et les portes à panneaux d'origine. Par ailleurs, l'appartement offre de nombreuses possibilités de personnalisation. Ce charmant appartement est idéal pour les personnes seules et les couples qui apprécient le calme du quartier et la proximité de la dynamique Berger Straße.

**CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend**

## Détails des commodités

- Wohnküche mit Einbauküche
- Laminatböden
- Hohe Decken
- Originale Kassettentüren
- Bad en Suite mit Badewanne
- Gäste-WC
- Haustür mit Sensor



**CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage des Frankfurter Ostends, unweit des beliebten Kulturzentrums Mousonturm, des weitläufigen Bethmannparks, des Günthersburgparks sowie des traditionsreichen Frankfurter Zoos. Alle genannten Orte sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Erholung und kulturellen Inspiration.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt die Berger Straße – eine der beliebtesten Einkaufs- und Flaniermeilen Frankfurts. Hier finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen sowie der Bornheimer Wochenmarkt, der mittwochs und samstags rund um das Uhrtürmchen in Bornheim Mitte stattfindet. Seit 1980 gilt er als einer der schönsten Märkte der Stadt und bietet eine breite Auswahl an frischen Produkten in entspannter Atmosphäre.

Die Versorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs ist hervorragend, ebenso wie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station „Höhenstraße“ sowie die Straßenbahnhaltestelle „Habsburger-/ Wittelsbacherallee“ sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Der Autobahnanschluss an die A661 bietet zudem eine zügige Anbindung in Richtung Taunus und Offenbach.

**CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25001103 - 60316 Frankfurt am Main – Ostend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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