

Frankfurt am Main - Ostend

# Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung nahe EZB

*Codice oggetto: 26001035*



**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48,1 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

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

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001035	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 48,1 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1957	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

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

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

Codice oggetto: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## La proprietà



Codice oggetto: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## La proprietà



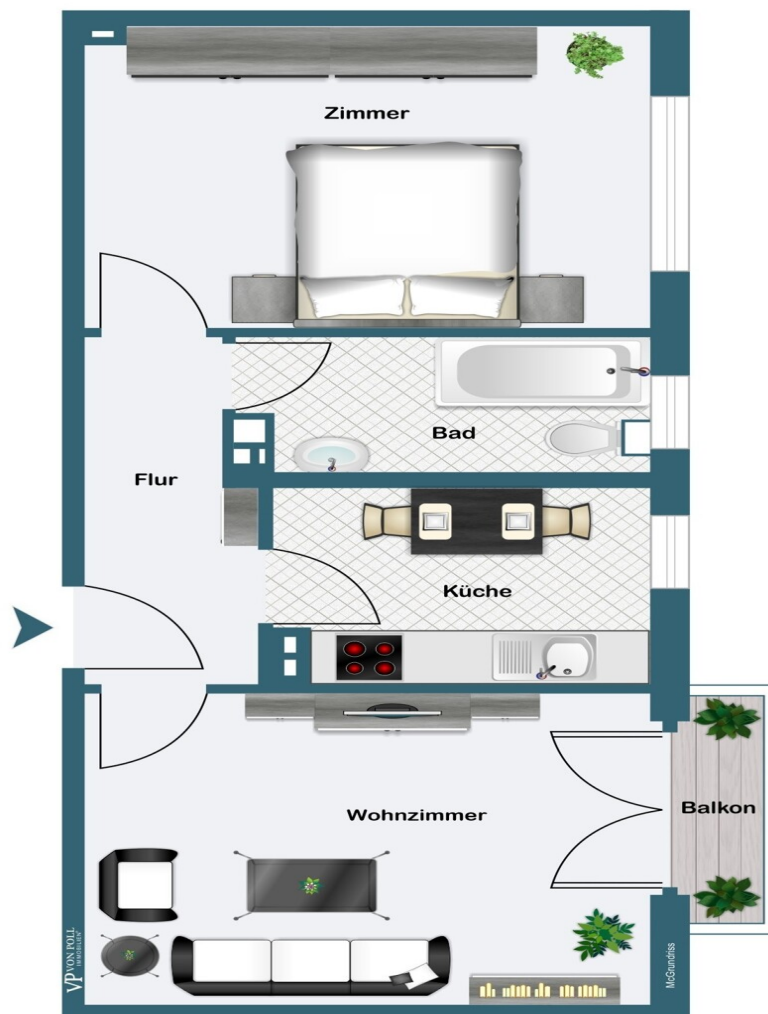
Codice oggetto: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## La proprietà



Codice oggetto: 26001035 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

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

## **Una prima impressione**

**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.**

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

## **Dettagli dei servizi**

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

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

## **Tutto sulla posizione**

**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 Hafentpark 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.**

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

## **Ulteriori informazioni**

**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.

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

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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