

Frankfurt am Main - Ostend

# Großzügige Designerwohnung mit urbaner Ruhe nahe der EZB

*Número da propriedade: 26001132*



**PREÇO DE COMPRA: 1.249.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## Numa vista geral

Número da propriedade	26001132
Área	ca. 146 m <sup>2</sup>
Piso	3
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2008
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 45000 EUR (Venda)

Preço de compra	1.249.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	96.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.08.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## O imóvel



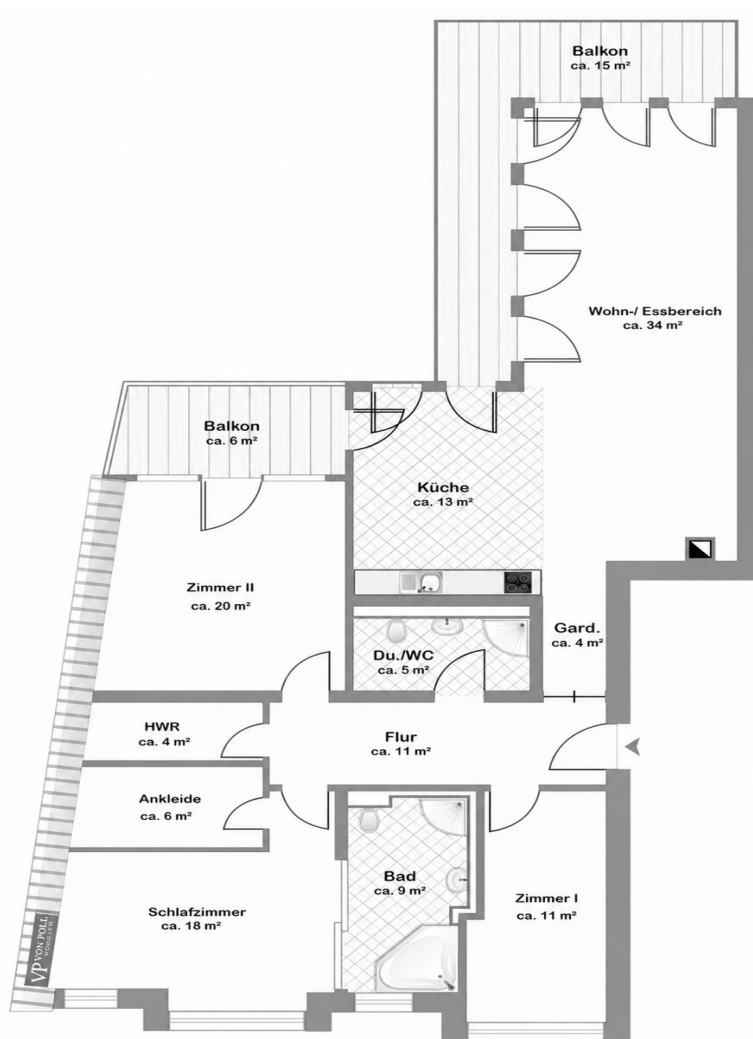
Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## O imóvel



Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## Uma primeira impressão

Auf rund 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das Offenheit, Komfort und klare Architektur auf elegante Weise verbindet. Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer Atmosphäre, die gleichermaßen urban als auch angenehm ruhig wirkt.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Die großen Fensterflächen sorgen für ein helles Raumgefühl und schaffen fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Der Kamin setzt einen markanten Akzent und verleiht dem Raum insbesondere in den Abendstunden Wärme, Ruhe und Charakter.

Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und verbindet Funktionalität mit klarer Ästhetik. Hochwertige Einbauten, großzügige Arbeitsflächen und die kommunikative Anordnung machen sie zum natürlichen Mittelpunkt des Alltags.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut nutzbare Schlafzimmer, die sich auch flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf im Homeoffice oder für Menschen, die großzügiges Wohnen mit Rückzugsmöglichkeiten verbinden möchten.

Besonders angenehm gestaltet sich der private Bereich rund um das Schlafzimmer mit separater Ankleide und angrenzendem Bad en Suite. Ein zweites Badezimmer erhöht zusätzlich den Komfort und macht die Wohnung auch im Alltag mit mehreren Personen äußerst praktikabel. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum sinnvoll nach außen und bieten Platz für Lounge- oder Essbereiche als kleine Rückzugsorte mitten in der Stadt.

Edler Parkettboden, gepflegte Materialien und der insgesamt sehr solide Zustand des Hauses aus dem Baujahr 2008 unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck. Die Architektur wirkt modern, klar und zeitlos zugleich. Eine Wohnung für diejenigen, die urban leben möchten, ohne auf Großzügigkeit, Komfort und eine stimmige Wohnatmosphäre zu verzichten.

**Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## **Detalhes do equipamento**

- Offene Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogeräten
- Hochwertiger Echtholzparkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Kaminofen im Wohnbereich
- Große Fensterflächen und lichtdurchflutete Räume
- Große Einbauschränke im Flur
- Ankleidezimmer mit offenen Einbauschränken
- Großformatige Bodenfliesen im Küchen- und Badbereich
- Masterbad en suite mit Badewanne und separater Dusche
- Zweites Badezimmer / Gäste-Duschbad
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Raumgestaltung
- Vier Zimmer mit drei gut nutzbaren Schlafzimmern
- Hauswirtschaftsraum mit Stauflächen und Regalen
- Zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- Grüner, gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereichen
- Kellerabteil mit Regalen
- Waschmaschinenstellplatz in separater Waschküche
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz 45.000 € zusätzlich erwerbbar

**Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## **Tudo sobre a localização**

Das Frankfurter Ostend präsentiert sich als eines der lebendigsten und zugleich vielseitigsten Viertel der Stadt. Beginnend an der Flößerbrücke, unweit des renommierten Literaturhauses, entfaltet das Quartier einen unverwechselbaren Charme: Zwischen dem rauen Flair der Hafennähe und der markanten Silhouette der Europäischen Zentralbank vereinen sich historische Kontorhäuser, moderne Neubauten und Wohnquartiere zu einem facettenreichen Stadtbild.

Die Hanauer Landstraße bildet das pulsierende Rückgrat des Viertels – eine Mischung aus Autohäusern, trendigen Lifestyle-Stores, Restaurants, Clubs und Bars macht sie zur beliebten Ausgeh- und Geschäftsmeile. In den Seitenstraßen entstehen anspruchsvolle Wohnräume, während vielfältige Einkaufsmöglichkeiten die urbane Lebensqualität abrunden. Erholung und Freizeit bietet das nahe Mainufer mit seiner weitläufigen Promenade und dem Hafenpark, der mit großzügigen Grünflächen, Sportanlagen und kultigen Gastronomiebetrieben ein besonderes Highlight darstellt.

Die Verkehrsanbindung überzeugt gleichermaßen: Am S-Bahn-Haltepunkt „Ostendstraße“ verkehren mit Ausnahme der S7 alle Linien des Rhein-Main-Netzes. Ergänzt wird dies durch die U-Bahn-Linien U6 und U7 sowie die Straßenbahnlinien 11 und 14. Für den Individualverkehr ist die A661 in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet schnelle Wege in den Taunus oder nach Offenbach.

**Número da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 26001132 - 60314 Frankfurt am Main - Ostend**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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