

Frankfurt am Main – Ostend

# Neubau - Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Objektnummer: 24001045



KAUFPREIS: 464.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24001045                 |
| Wohnfläche    | ca. 52,67 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 2                        |
| Schlafzimmer  | 1                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 2025                     |

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 464.000 EUR                                                                |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                         |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                     |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                       |
| Ausstattung | Terrasse                                                                   |

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |               |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | PELLET          | Endenergiebedarf        | 51.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.11.2023      | Energie-Effizienzklasse | A+            |
| Befuerung                  | Pelletheizung   |                         |               |

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Ein erster Eindruck

Die modern gestaltete Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von circa 53 Quadratmetern besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und den zeitgemäßen Komfort. Das Objekt befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2025 und präsentiert sich im Erstbezug. Die Immobilie verfügt über zwei Zimmer, davon ein Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Besonders hervorzuheben ist die KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau“, die mit bis zu 150.000€ pro Wohnung gefördert wird. Dies garantiert nicht nur eine nachhaltige Bauweise, sondern auch niedrige Energiekosten für die zukünftigen Bewohner. Der gesamte Wohnbereich ist mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet, was eine edle Optik und angenehmes Wohngefühl schafft. Das Badezimmer überzeugt mit modernen Elementen wie einem Handtuchheizkörper und einer bodengleichen Dusche mit Ganzglastrennwänden. Die Dachflächenfenster mit Verdunkelungsrollos sorgen für eine angenehme Lichtstimmung, während elektrische Außenraffstores in den oberen Geschossen den Wohnkomfort erhöhen. Die Terrasse bietet die Möglichkeit, die frische Luft und die Sonne zu genießen. Zu den weiteren Annehmlichkeiten der Wohnung zählen eine Videogegensprechanlage, ein Personenaufzug und ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Die gehobene Ausstattungsqualität und die modernen Elemente machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem zeitgemäßen Wohnsitz mit Komfort und Eleganz sind. Insgesamt besticht die Wohnung durch eine gelungene Kombination aus modernem Design, hochwertiger Ausstattung und einer nachhaltigen Bauweise. Die zentrumsnahe Lage und der Skylineblick machen diese Immobilie zu einem begehrten Objekt, das sowohl für Singles als auch Paare geeignet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung.

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Ausstattung und Details

- 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
- Videogegegensprechanlage
- Personenaufzug
- Kellerraum



Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2023. Endenergiebedarf beträgt 51.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 24001045 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Frankfurt am Main – Sachsenhausen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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