

Frankfurt am Main – Ostend

# Neubau- Zwei-Zimmer-Etagenwohnung

CODE DU BIEN: 24001050



PRIX D'ACHAT: 481.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55,02 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24001050 - 60314 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: 24001050 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001050
Surface habitable	ca. 55,02 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2025

Prix d'achat	481.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24001050 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	PELLET	Consommation d'énergie	51.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.11.2031	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pellet		

CODE DU BIEN: 24001050 - 60314 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: 24001050 - 60314 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: 24001050 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Une première impression

Diese moderne Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Bau befindlichen Wohnhauses aus dem Jahr 2025 bietet Ihnen luxuriöses Wohnen auf circa 55 Quadratmeter. Die Immobilie verfügt über zwei Zimmer, davon ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, während eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich sorgt. Die Bäder sind hochwertig ausgestattet und verfügen über eine bodengleiche Dusche mit Ganzglastrennwänden sowie einen Handtuchheizkörper. Großformatige Fliesen in den Bädern unterstreichen den modernen Stil der Wohnung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Personenaufzug im Haus ermöglicht Ihnen einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung. Elektrische Außenraffstores in den oberen Geschossen sorgen für eine optimale Regulierung des Lichteinfalls. Zudem ist die Wohnung mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet, die für zusätzliche Sicherheit sorgt. Besonders attraktiv ist die KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau“, die mit bis zu 150.000€ pro Wohnung gefördert wird. Somit sind Sie nicht nur umweltbewusst, sondern profitieren auch finanziell von dieser Förderung. Der Standort der Immobilie besticht durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Nähe. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Insgesamt bietet diese erstklassige Wohnung alles, was das Herz begehrt und eignet sich perfekt für Menschen, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und guter Lage sind. Fordern Sie noch heute weitere Informationen an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Wohntraum selbst zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24001050 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Détails des commodités

- 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 Verdunklungsrollos (innen)
- Elektrische Außenraffstores in den oberen Geschossen
- Zwei Balkone
- Skylineblick
- Videogegensprechanlage
- Personenaufzug
- Kellerraum

CODE DU BIEN: 24001050 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Tout sur l'emplacement

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 Hafepark, 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 „Ostendstraße“ 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.

CODE DU BIEN: 24001050 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2031.  
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 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.

CODE DU BIEN: 24001050 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

## Contact

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

Johann Sandberg

---

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz Francfort-sur-le-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)