Frankfurt am Main – Ostend

Charmante Vier-Zimmer-Wohnung mit Garten und Stellplatz

??????? ????????: 25001062

www.von-poll.com

???? ??????: 915.000 EUR • ?????????: ca. 97,11 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

?? ??? ?????

??????? ????????	25001062
?????????	ca. 97,11 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2004
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	915.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.04.2028
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	82.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2004

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

?? ???????

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

?? ???????

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

?? ???????

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

?? ???????

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

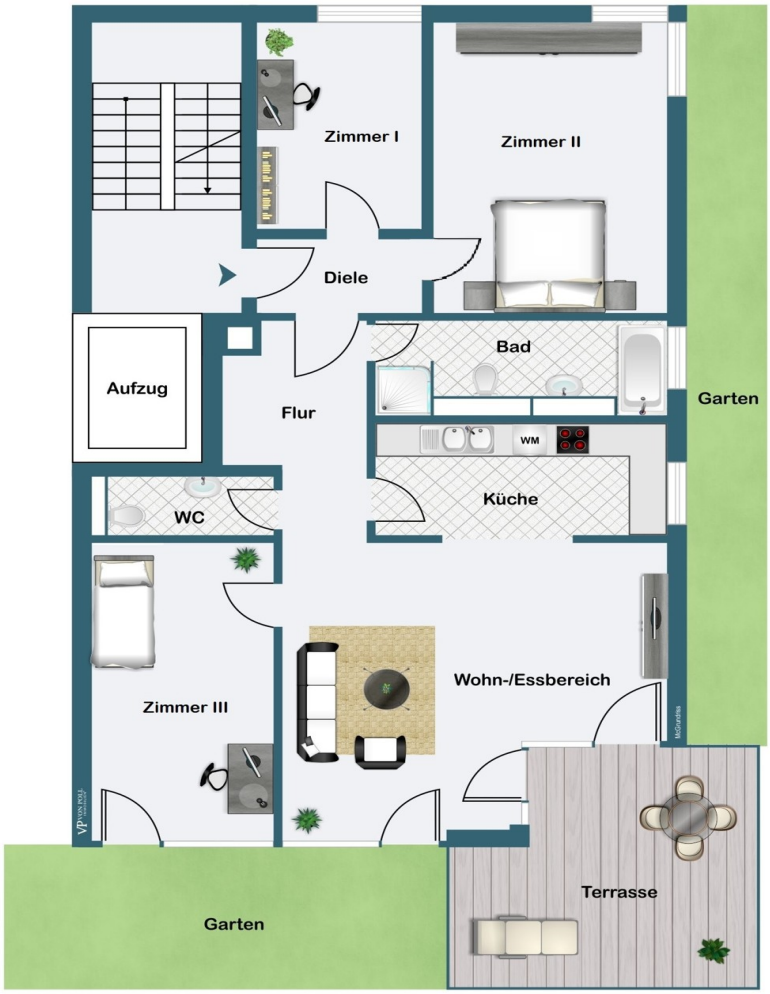
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

??? ????? ????????

Diese charmante Gartenwohnung, aus dem Jahr 2004, vereint Komfort, Funktionalität und eine durchdachte Raumaufteilung auf circa 95 m² Wohnfläche. Sie eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches und gut geschnittenes Zuhause suchen. Mit insgesamt vier Zimmern bietet die Wohnung vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelles Wohnen. Das Herzstück bildet das einladende Wohnzimmer mit direktem Zugang zur privaten Gartenterrasse – ein idyllischer Rückzugsort, der zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Das moderne Tageslicht-Bad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung für besonderen Wohlfühlkomfort. Ein zusätzliches Gäste-WC bietet extra Bequemlichkeit. Die offene, funktional gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft einen Ort für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Hier können Sie Ihre kulinarischen Ideen entfalten und gleichzeitig mit Familie oder Freunden in Kontakt bleiben. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen, attraktiven Wohngegend mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Schulen, Kindergärten und diverse Freizeiteinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe, was diese Immobilie besonders für junge Familien ideal macht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser wunderschönen Wohnung begeistern. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen.

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

????????????? ??? ???????

- Lift
- Bodentiefe Fensterfronten
- Parkett
- Fußbodenheizung im Bad und Gäste-WC
- Geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Elektrische Rollläden
- Süd-Terrasse mit Garten
- Tiefgaragenstellplatz (20.000,- €, bereits im Kaufpreis enthalten)

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

??? ??? ??? ?????????

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 „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.

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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 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.

??????? ????????: 25001062 - 60314 Frankfurt am Main – Ostend

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Johann Sandberg

Gutzkowstraße 50 / Schweizer Platz, 60594 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 27 31 56 48 - 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com