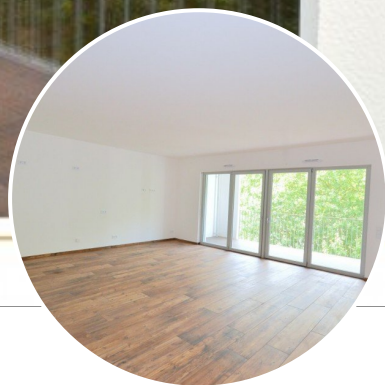


EXPOSÉ

Stilvoll wohnen: Helle, großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und sonniger Loggia



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 60316 Frankfurt am Main
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 135 m²
Etage: 4
Anzahl Etagen: 5
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 1.239.900,-

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812025-SwXHw



main-estate.de

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	60316 Frankfurt am Main
Baujahr	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	135 m²
Kaufpreis	1.239.900,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Garage	Kauf 30.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-13
Energieausweis gültig bis	13.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2026
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fernheizung
barrierefrei	ja
Keller (ca.)	6 m²
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,38 %
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

> Etagenwohnung
> Frankfurt am Main
> 4 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812025-SwXHw



main-estate.de

Objektbeschreibung:

Diese exklusive Eigentumswohnung vereint zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattungsmerkmale und eine durchdachte Grundrissgestaltung zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Auf großzügig geschnittenen Wohnflächen entsteht ein modernes Zuhause mit viel Komfort, Helligkeit und einer außergewöhnlichen Wohnqualität.

Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² und vier großzügigen Zimmern bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf ein repräsentatives Wohnambiente legen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie den fließenden Übergang zu den Außenbereichen (Loggia).

Bodentiefe Fenster sorgen in allen Wohnräumen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Die Süd-Ausrichtung des Wohnzimmers garantiert optimale Lichtverhältnisse und viele Sonnenstunden, wodurch eine besonders freundliche und einladende Wohnatmosphäre entsteht.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen. Neben einer geschützten Loggia steht ein weitläufiger Balkon zur Verfügung, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei hochwertig ausgestattete Tageslichtbäder, die dank ihrer Fenster natürlich belichtet und hervorragend belüftet werden. Großformatige Fliesen verleihen den Bädern ebenso wie den Wohnbereichen eine elegante und moderne Ausstrahlung und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Die klare Grundrissgestaltung, großzügige Raumzuschnitte und die hochwertige Ausführung schaffen ein Wohnumfeld, das Funktionalität und Design harmonisch miteinander verbindet. Große Fensterflächen, helle Räume und sorgfältig ausgewählte Materialien sorgen für ein stilvolles und zugleich behagliches Wohngefühl.

Ein weiterer Vorteil: Die Wohnung ist bereits fertiggestellt und kann ohne Wartezeit bezogen werden. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine sofort verfügbare und hochwertige Immobilie in einer der begehrtesten Wohnlagen Frankfurts suchen.

Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Zentrale Wohnlage
- Ansprechende, moderne Architektur
- 4-Zimmer-Grundrisslösungen mit ca. 135² Wohnfläche

- stilvoller Eingangsbereich
- helles Treppenhaus für alle Wohngeschosse
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- hochwertiges und großflächige Fliesen
- Malervlies in weiß gestrichen
- Farbvideogegensprechanlage
- Smart Home Steuerung
- CAT-Verkabelung
- Glasfaser-Internet
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Loggia mit WPC Belag
- Balkon mit WPC Belag
- Stromanschluss für eine Kochinsel
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- elektrische Rollläden
- Aufzug in alle Wohngeschosse
- optionaler Duplex-Garagenstellplatz (Kaufpreis 30.000,00 EUR)
- schlüsselfertige Übergabe

Lagebeschreibung:

Frankfurt am Main ist die größte Stadt Hessens und zählt zu den wichtigsten Wirtschafts-, Finanz- und Messestandorten Europas. Die Mainmetropole verbindet internationale Bedeutung mit einer hohen Lebensqualität und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie ein vielfältiges Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot. Die zentrale Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets und die hervorragende Verkehrsanbindung machen Frankfurt zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Ostend, einem urbanen und dynamischen Quartier, das sich in den vergangenen Jahren zu einem der gefragtesten Wohnstandorte Frankfurts entwickelt hat. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus historischer Bausubstanz, moderner Architektur und einer lebendigen Nachbarschaft aus. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungsangebote prägen das Umfeld und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar und unterstreichen die sehr gute Nahversorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Frankfurter Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch das überregionale Verkehrsnetz ist in kurzer Zeit erreichbar.

Für Erholung und Freizeit stehen der nahe gelegene Main, weitläufige Grünanlagen sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Kulturelle Einrichtungen und vielfältige gastronomische Angebote ergänzen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Stadtteils und machen das Ostend zu einer attraktiven Wohnlage für unterschiedlichste Nutzergruppen.

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812025-SwXHw



main-estate.de

Sonstiges:

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate 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:

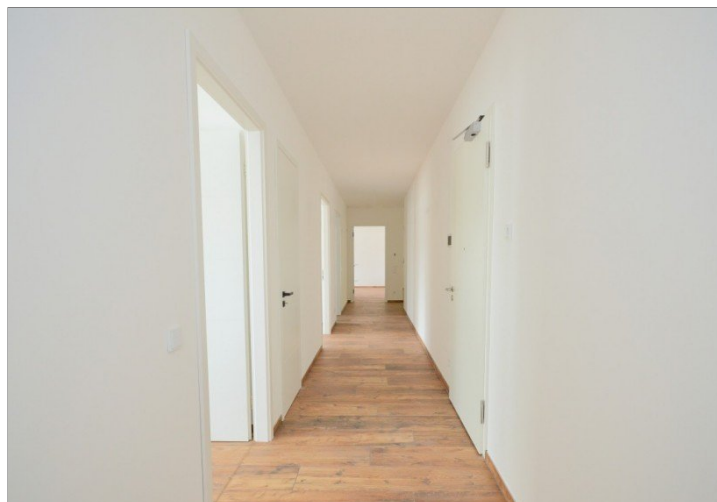
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

EIGENTÜMERSERVICE:

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 uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektbilder:



Flur



Wohnzimmer



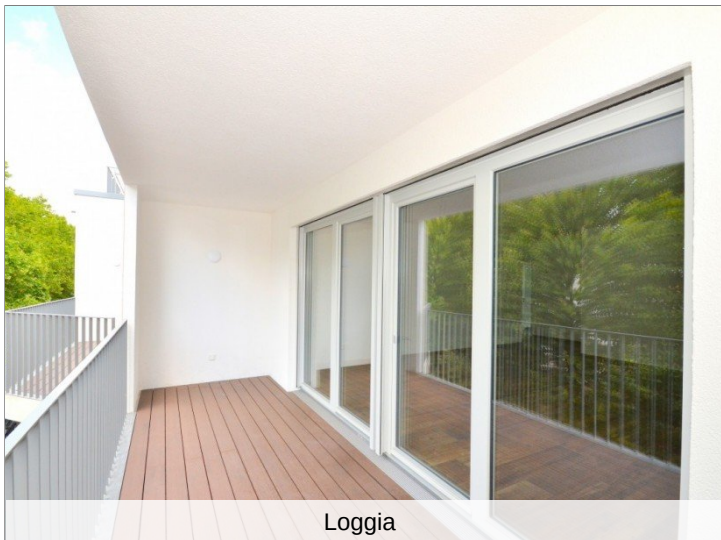
Wohnzimmer

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812025-SwXHw



main-estate.de



Loggia



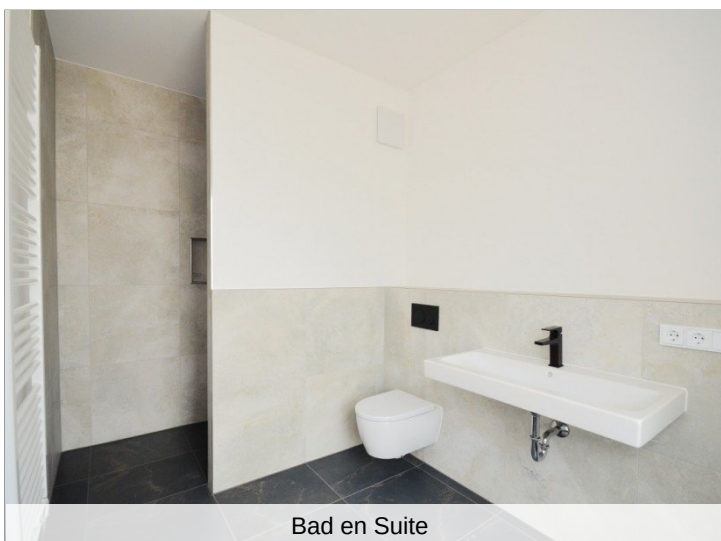
Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad en Suite



Kinderzimmer

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812025-SwXHw



main-estate.de



Badezimmer mit Badewanne



Badezimmer mit Badewanne



Loggia



Dusche Bad en Suite

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Frankfurt am Main
- > 4 Zimmer

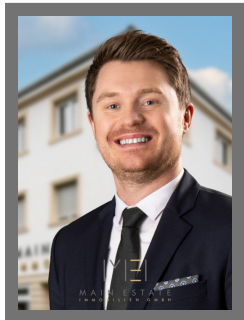
- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132812025-SwXHw



- > 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132812025-SwXHw



main-estate.d

Firmendaten:

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 6625555
E-Mail: doenitz@main-estate.de

Zuständige Aufsichtsbehörde
Landrat Kreis Offenbach
Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000

Ihre Notizen: