

Frankfurt am Main – Seckbach

Stilvoll sanierte Doppelhaushälfte nahe Huthpark

CODICE OGGETTO: 25001232



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134,79 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 372 m²

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001232
Superficie netta	ca. 134,79 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1924
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 137 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	119.30 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



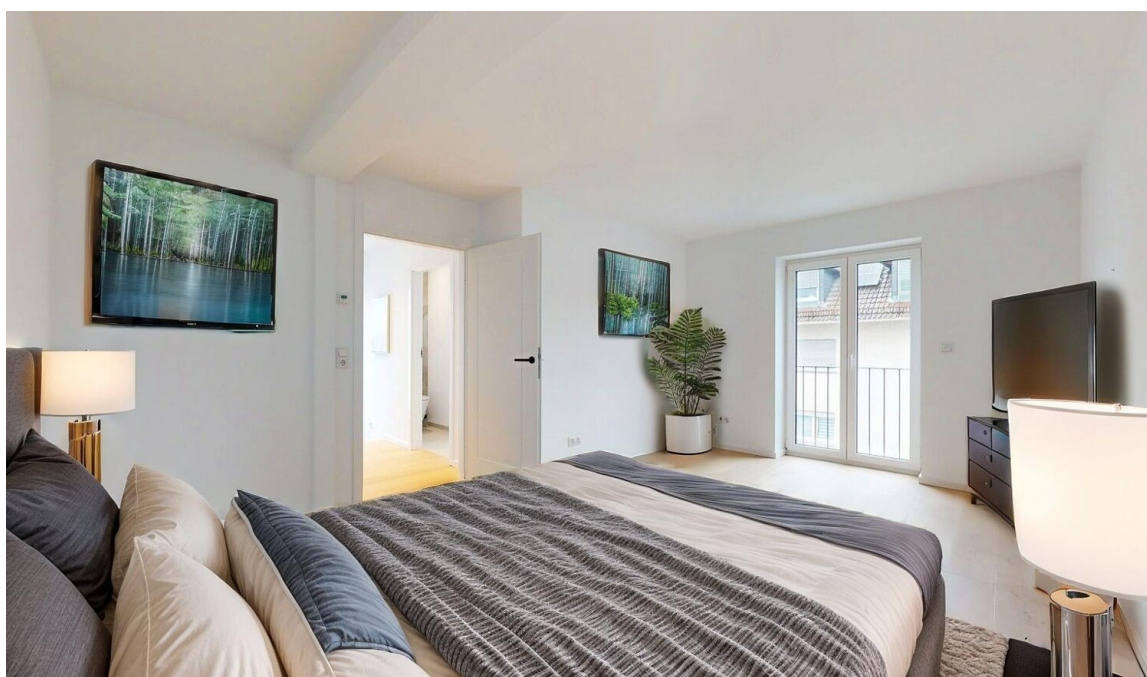
CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà

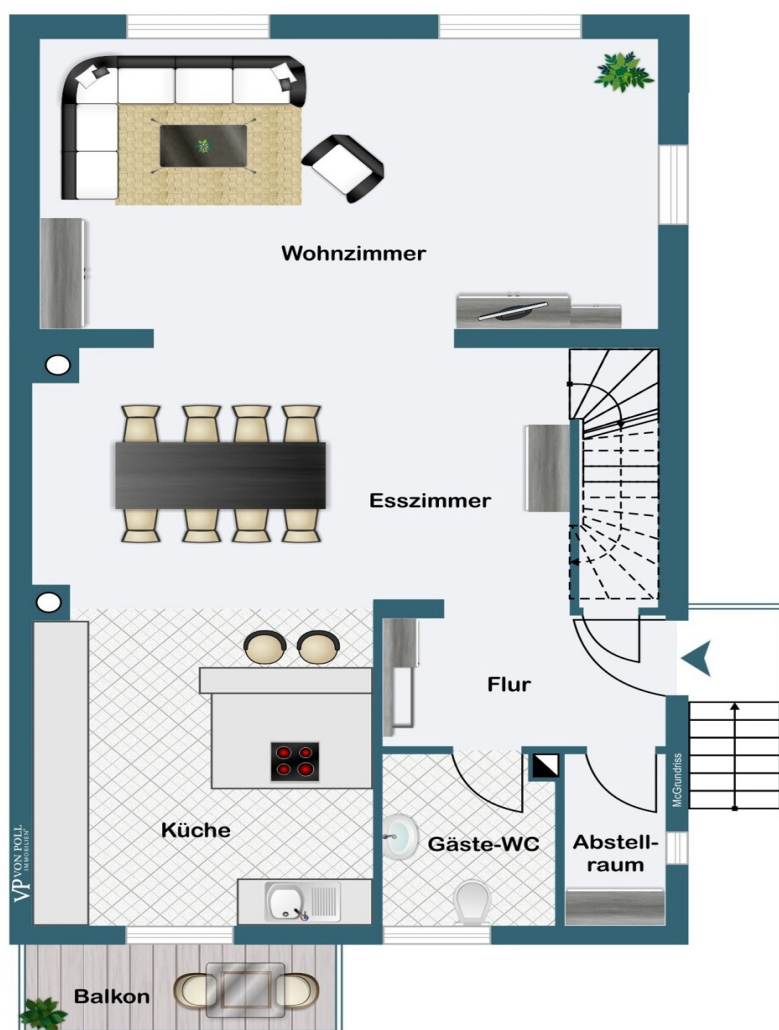


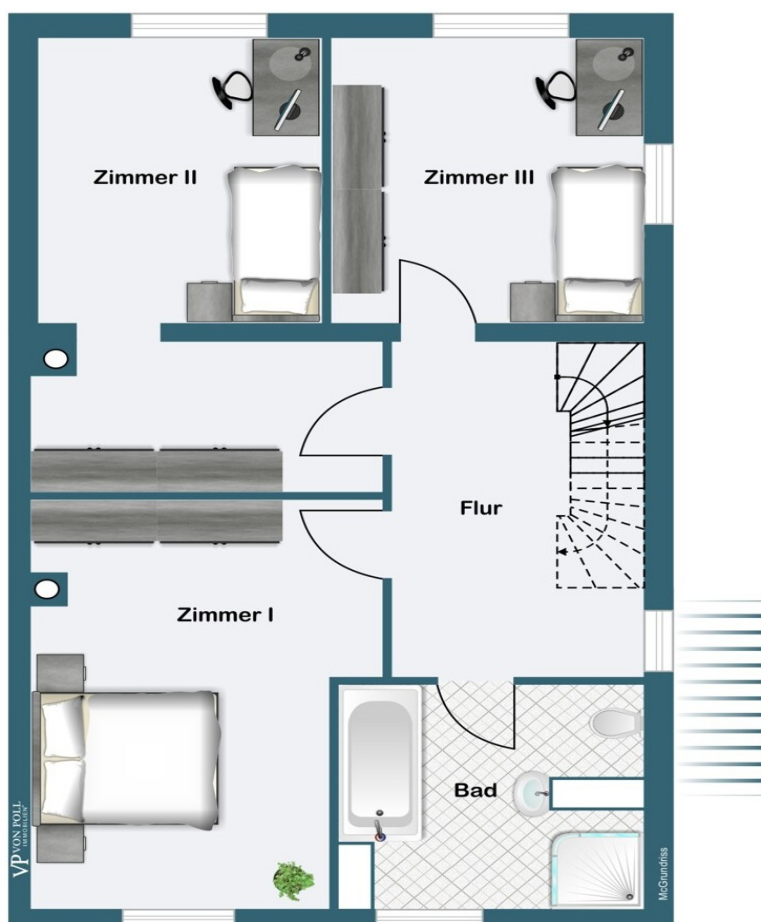
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

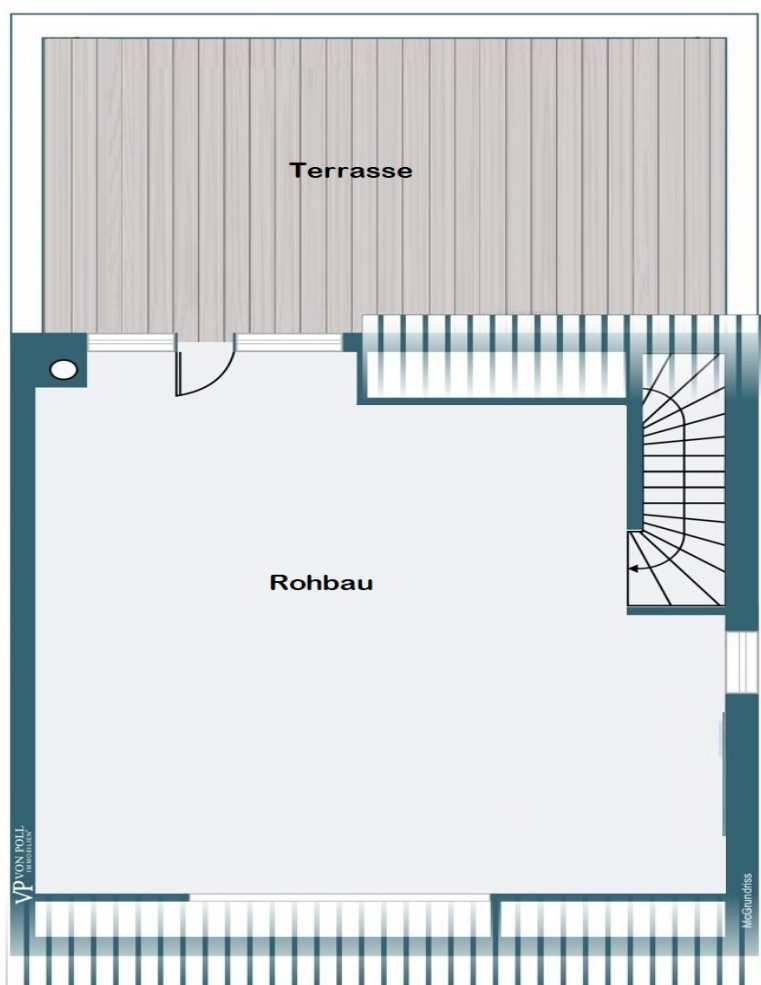
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

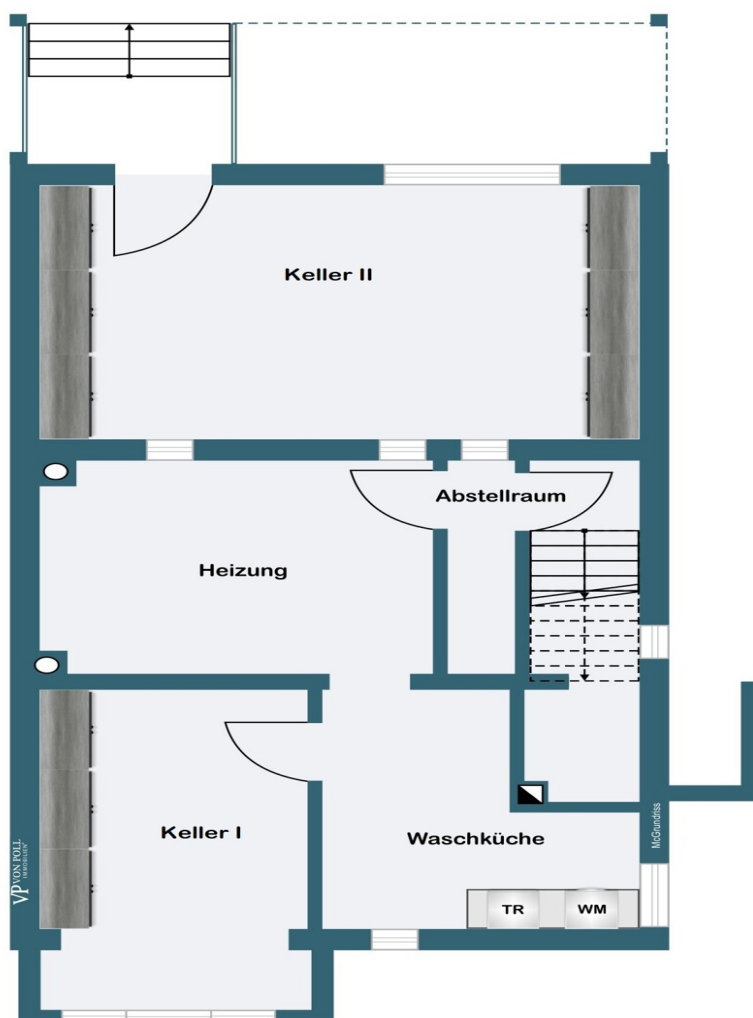
CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Una prima impressione

Diese moderne und im Jahr 2024 kernsanierte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, zugleich zentralen Wohnlage unweit des beliebten Huthparks – einer der grünsten Oasen Frankfurts. Mit viel Liebe zum Detail haben die Eigentümer das Haus umfassend modernisiert und erweitert. Das Ergebnis ist eine gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Design, hohem Wohnkomfort und moderner Haustechnik.

Über wenige Stufen gelangen Sie zum Eingangsbereich mit stilvoll integrierter Garderobe. Der offene Grundriss verleiht der Doppelhaushälfte eine moderne Großzügigkeit: Der lichtdurchflutete Essbereich schließt nahtlos an eine exklusive, schwarze Designküche mit hochwertigen Bosch-Einbaugeräten an.

Nur eine Stufe tiefer öffnet sich das großzügige Wohnzimmer, ausgestattet mit edlem französischem Fischgrätparkett, bodentiefen Fenstern und Blick in den Garten. Ein durchdachtes Beleuchtungskonzept mit Downlights sorgt für eine helle, moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Optional lassen sich hier ein Balkon oder ein direkter Gartenzugang realisieren – zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten mit hohem Potenzial.

Eine schlichte, elegante Holztreppe führt ins Obergeschoss, das den privaten Bereich mit Schlafzimmern und einem geschmackvoll ausgestatteten Tageslichtbad beherbergt.

Das Dachgeschoss, (zu Wohnzwecken genehmigte Fläche von ca. 67 m²) mit sonniger Dachterrasse befindet sich aktuell im Rohbau und kann von dem neuen Eigentümer nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden.

Im Bauantrag ist hier der Elternbereich mit Badezimmer vorgesehen.

Es bietet somit ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnideen oder persönliche Rückzugsorte.

Das Grundstück lässt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten – ob als liebevoll angelegter Garten, großzügige Terrasse oder grüne Oase. Zwei PKW-Stellplätze sind bereits vorhanden. Im Außenbereich warten zudem neu zu pflanzende Bäume und Sträucher darauf, dem Garten Ihre persönliche Note zu verleihen.

Ein besonderes technisches Highlight ist der modernisierte Keller: Dieser wurde tiefergelegt, mit einer neuen Bodenplatte versehen und umfassend technisch ausgestattet. Eine Wasserenthärtungsanlage, Vorbereitungen für eine Luft-Wärmepumpe sowie eine Klimaanlage sind bereits installiert und ermöglichen eine zukunftsorientierte,

energieeffiziente Nutzung.

Der finale Ausbau des Dachgeschosses und die Gartengestaltung bleiben dem Käufer überlassen – hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen.

Diese außergewöhnliche Immobilie eignet sich perfekt für Familien mit zwei bis drei Kindern, die die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie die grüne, erholsame Umgebung.

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Dettagli dei servizi

- Moderne, offene Designküche in schwarz, mit hochwertigen Bosch-Geräten
- Französischer Echtholzparkett in edler Fischgrät-Optik
- Fußbodenheizung
- Durchdachtes Beleuchtungskonzept mit stilvollen Downlights
- Bodentiefe Fenster Dreifachverglasung für optimalen Lichteinfall und Energieeffizienz
- Elektrische Rollläden
- Balkon
- Terrasse
- Keller wohnlich ausgebauter Nutzfläche
- Wasserenthärtungsanlage
- Vorbereitung für Wärmepumpe
- Tiefgelegter Keller mit neuer Bodenplatte
- Innen- und Außensperrung
- Rückstausicherung (manuell, umrüstbar auf elektrisch)
- Dach neu mit 8 cm Dämmung und Statiknachweis
- Alle Leitungen für Bad und Schlafzimmer bereits gelegt
- Vorhandener Zugang zur Dachterrasse mit ca. 23 m² Fläche

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Tutto sulla posizione

Seckbach, am nordöstlichen Rand Frankfurts gelegen, verbindet dörfliches Flair mit urbaner Nähe und grüner Erholung. Der Stadtteil zeichnet sich durch charmante Wohnquartiere, gepflegte Neubauten sowie ein gewachsenes Ortsleben mit traditionellen Apfelweinlokalen aus. Familienfreundliche Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Sportstätten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten unterstreichen die hohe Lebensqualität.

Besonders bekannt ist Seckbach für seine Lage im Frankfurter GrünGürtel. Der Huthpark, der Quellenwanderweg und der weitläufige Lohrpark mit dem 185 Meter hohen Lohrberg bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Von hier eröffnet sich ein einzigartiger Blick auf die Frankfurter Skyline, und am Hang des Lohrbergs wird bis heute Wein angebaut – ein Alleinstellungsmerkmal, das Frankfurt zu einer der wenigen Großstädte mit eigenem Weinberg macht. Ergänzt wird das Angebot durch das naturgeschützte Seckbacher Ried, das als Rückzugsort für Naturfreunde gilt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien binden Seckbach direkt an die Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile an. Über die nahegelegene A661 ist das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar, ebenso der internationale Flughafen Frankfurt. Damit vereint Seckbach naturnahes Wohnen mit einer komfortablen urbanen Anbindung.

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 119.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODICE OGGETTO: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com