

Frankfurt am Main - Seckbach

# Charmante Zwei-Zimmer-Gartenwohnung im Zweifamilienhaus aus der Gründerzeit

Objektnummer: 26001085



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

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

**Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26001085</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.02.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>190.90 kWh/m²a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>F</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1905</b>

Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



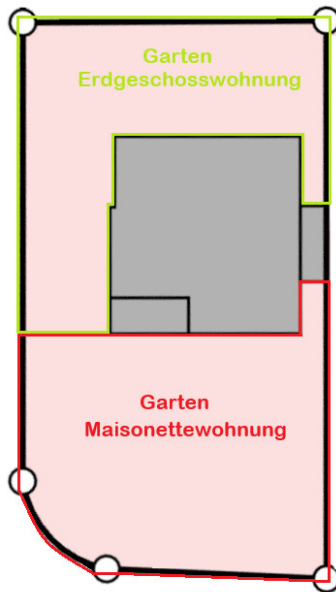
Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## 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: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Zwei-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem liebevoll erhaltenen Altbau aus dem Jahr 1905 und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf circa 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der sowohl Gemütlichkeit als auch Großzügigkeit ausstrahlt.

Besonders hervorzuheben ist die Realteilung des Grundstücks und der damit einhergehende eigene Garten in südlicher Ausrichtung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Windfang, der den Blick in den großzügigen Garten freigibt – ein echtes Highlight dieser Immobilie und eine seltene Gelegenheit für Altbauliebhaber.

Die Küche ist mit einer Einbauküche und charmanten Dielenboden ausgestattet und fungiert als verbindendes Element zwischen den Wohnbereichen. Von hier aus gelangen Sie in das ruhige Schlafzimmer, das über ein kürzlich saniertes Bad-en-Suite mit Tageslicht, großzügiger Badewanne und stilvoller Ausstattung verfügt – ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen. Ein zusätzliches, innenliegendes Duschbad bietet für weiteren Komfort und Flexibilität im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-/Essbereich ebenfalls mit Dielenboden und einem Kamin, der besonders in den kühleren Monaten eine warme und behagliche Atmosphäre schafft.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil und Waschraum sowie den eigenen Gartenanteil, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als grüne Oase, Spielbereich oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Objekt befindet sich in einem Zweifamilienhaus, bestehend aus dieser Erdgeschosswohnung sowie einer darüberliegenden Maisonettewohnung. Beide Einheiten können sowohl einzeln als auch gemeinsam erworben werden.

Besonders interessant ist diese Immobilie für Paare oder kleine Familien, die den Altbaucharme mit eigenem Garten schätzen, Kapitalanleger mit Blick für wertstabile Immobilien oder auch Mehrgenerationenwohnen, bei Erwerb des gesamten Hauses – ideal, um Privatsphäre und Nähe perfekt zu kombinieren. Auch für Selbstnutzer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren möchten ist dieses Angebot interessant.

**Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## **Ausstattung und Details**

- **Altbau aus dem Baujahr 1905**
- **Teil eines Zweifamilienhauses (Erdgeschoss + Maisonettewohnung)**
- **Option zum Erwerb des gesamten Hauses**

### **Innenausstattung**

- **Charmanter Dielenboden**
- **Großzügiges Wohn-/Esszimmer**
- **Kamin im Wohn-/Essbereich**
- **Einbauküche**
- **Schlafzimmer mit Bad-en-Suite**
- **Modernes Tageslichtbad-en-Suite mit Badewanne**
- **Zusätzliches innenliegendes Duschbad**
- **Durchdachter Grundriss mit fließenden Übergängen**

### **Außen und Nebenflächen**

- **Großer, eigener Garten (Sondernutzungsrecht/alleinige Nutzung)**
- **Kellerabteil**

### **Besondere Merkmale**

- **Historischer Altbaucharme kombiniert mit modernem Komfort**
- **Ruhige Wohnatmosphäre im kleinen Haus mit nur zwei Parteien**
- **Ideal für Mehrgenerationenwohnen (bei Gesamterwerb)**

**Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26001085 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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