

Frankfurt am Main - Seckbach

# Helle Garten-Maisonettewohnung in charmantem Altbau-Zweifamilienhaus

Objektnummer: 26001086



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26001086 - 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: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001086	Kaufpreis	790.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1905	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

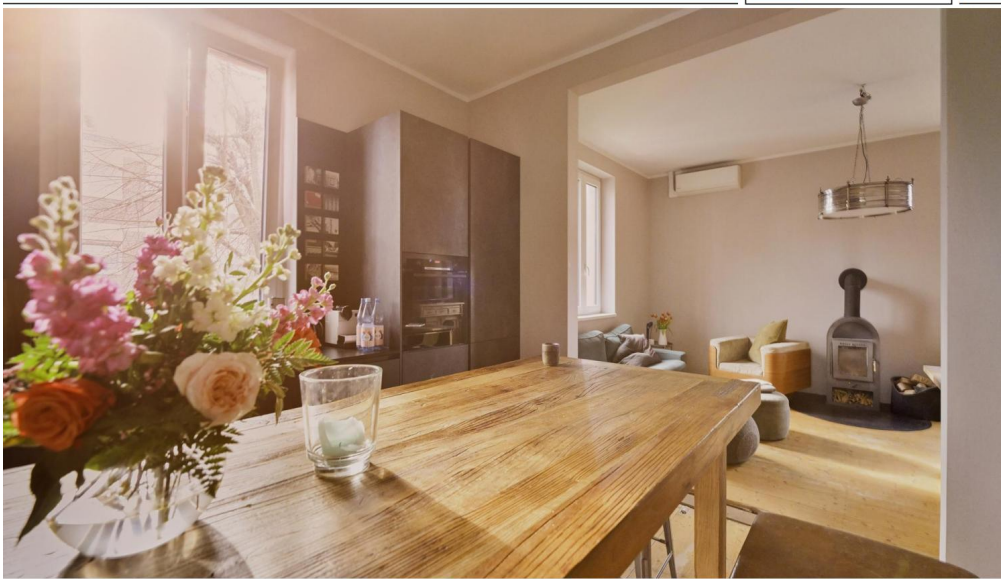
Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Energieausweis gültig bis	<b>03.02.2036</b>	Endenergiebedarf	<b>190.90 kWh/m²a</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>1905</b>

Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



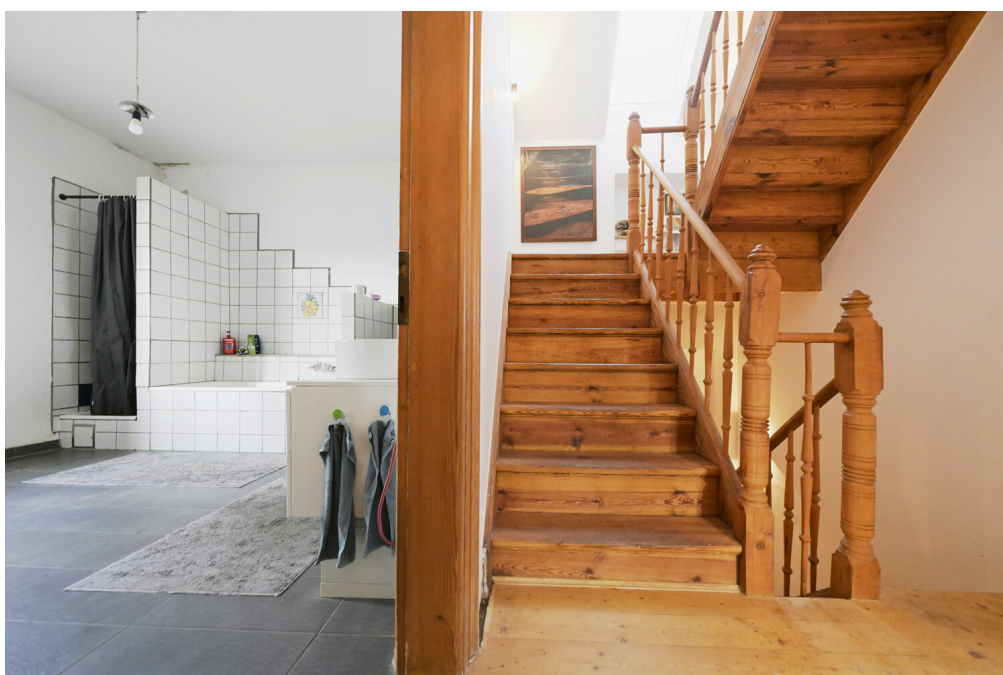
Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



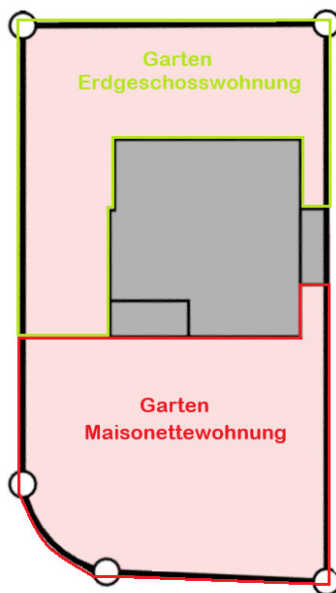
Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



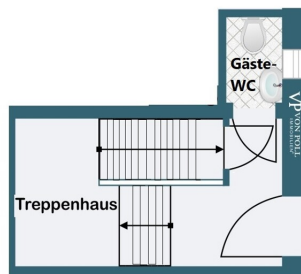
Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

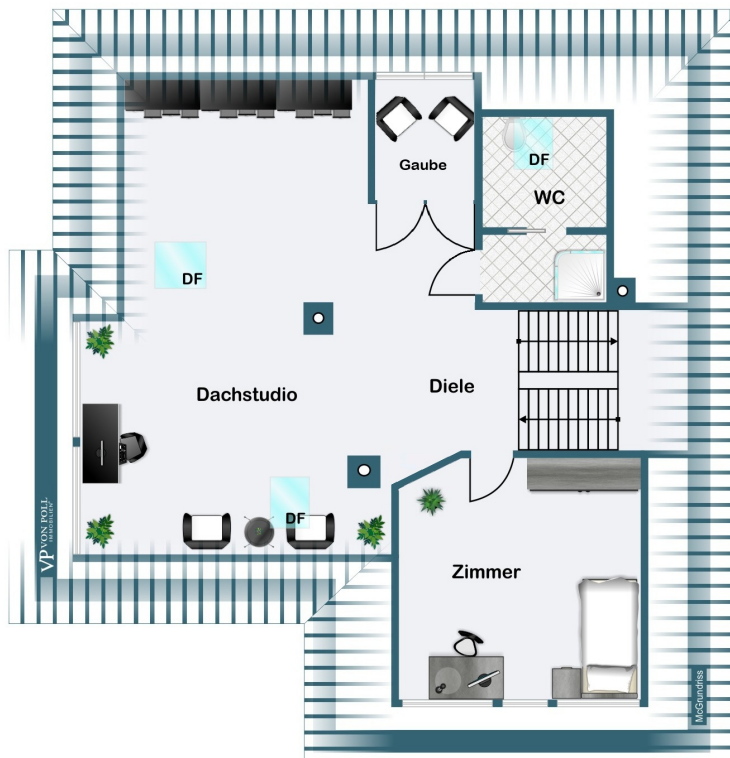
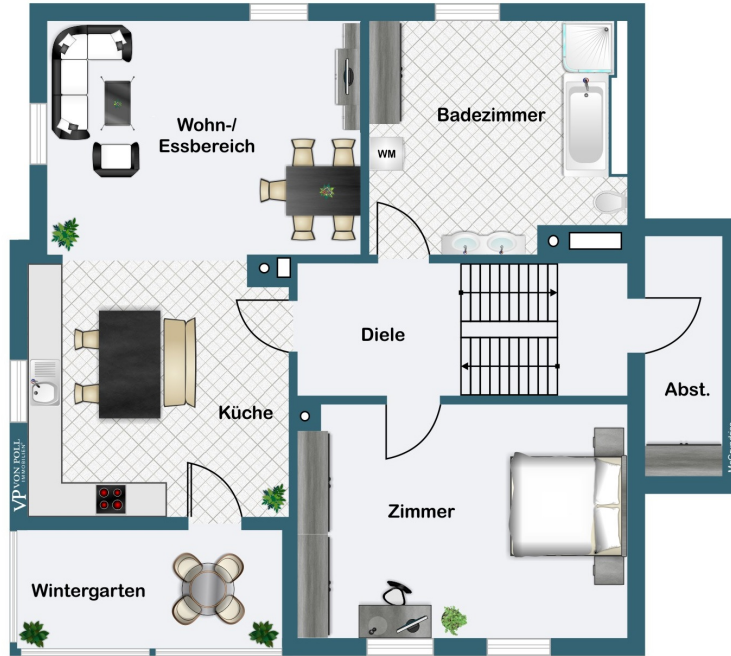
## Die Immobilie



Objektnummer: 26001086 - 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: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Haus in Haus Garten-Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss, Obergeschoss und das Dachgeschoss eines liebevoll erhaltenen Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1905 und vereint historischen Altbaucharme mit modernen Elementen.

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

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein stilvoll saniertes Treppenhaus. Ein separater Eingang garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss: Ein ruhiges Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine moderne Küche mit Windfang bilden das Herz dieser Ebene. Die hochwertige, in elegantem Schwarz gehaltene Designer-Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch. Von hier aus gelangen Sie in den angrenzenden Wohnbereich, dessen charmanten Dielenboden für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Über die Treppe erschließt sich das im Jahr 2024 ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein großzügiger, flexibel nutzbarer Wohnbereich – ideal als Lounge, Homeoffice oder zusätzliches Zimmer – sowie ein Duschbad. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zur kleinen Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Das Raumangebot wird durch ein praktisches Zwischengeschoss ergänzt, das aktuell als begehrter Kleiderschrank genutzt wird und zusätzlichen Stauraum schafft. Ein Keller mit diversen Abstellräumen und Waschküche steht selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung wurde bereits teilweise saniert. Die Fenster wurden teilweise erneuert und verfügen über eine moderne Dreifachverglasung. Die Bäder bieten noch Gestaltungsspielraum und können individuell nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden.

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

**Die Liegenschaft befindet sich freistehend auf einem großflächigen Grundstück, wobei die Gartenfläche zweigeteilt wurde und somit beiden Parteien im Haus einen eigenen großzügigen Gartenanteil verschafft.**

**Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und die Beheizung über Klimageräte, die mit Strom betrieben werden.**

**Es handelt sich um eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und Wohnen mit Charakter, Flexibilität und Zukunftspotenzial verbinden möchten.**

**Objektnummer: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## **Ausstattung und Details**

- **Altbau aus dem Baujahr 1905**
  - **Teil eines Zweifamilienhauses**
  - **Aktuell Vier Zimmer, erweiterbar bis zu Fünf Zimmer**
- Innenausstattung**
- **Liebevoll erhaltener Dielenboden**
  - **Großzügige, flexibel gestaltbare Raumaufteilung**
  - **Hochwertige, moderne Designer-Einbauküche**
  - **Teilweise sanierte Fenster mit Dreifachverglasung**
  - **Sanierungsstand: teilsaniert (Bäder renovierungsbedürftig)**
- Dachgeschoss**
- **Komplett ausgebaut im Jahr 2024**
  - **Helle, vielseitig nutzbare Wohnfläche**
  - **Direkter Zugang zur Dachterrasse**
- Technik und Energie**
- **Beheizung über Klimageräte (Strom)**
  - **Photovoltaikanlage auf dem Dach**
- Gemeinschaftsbereiche**
- **Stilvolles Treppenhaus aus dem Baujahr**
  - **Treppenhaus bereits saniert**
- Besondere Merkmale**
- **Kombination aus Altbaucharme und modernen Elementen**
  - **Individuelles Ausbau- und Gestaltungspotenzial**
  - **Ideal für Mehrgenerationenwohnen (bei Gesamterwerb)**
  - **Eigener Garten**

**Objektnummer: 26001086 - 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: 26001086 - 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: 26001086 - 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)**