

Frankfurt am Main - Seckbach

# Teilsaniertes Zweifamilienhaus aus der Jahrhundertwende mit großem Garten

Objektnummer: 26001094



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

**KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 542 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001094	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 242 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1905	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	190.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

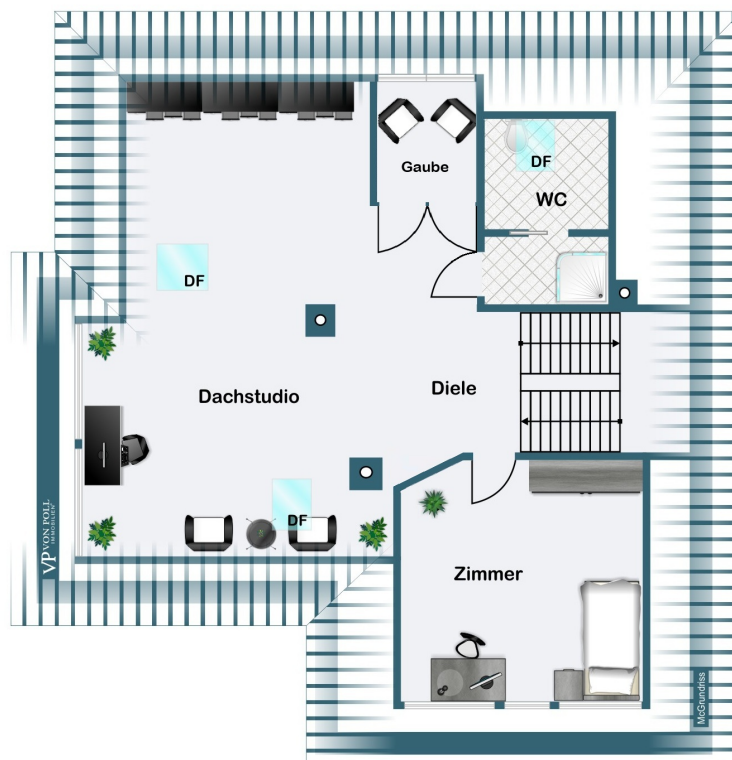
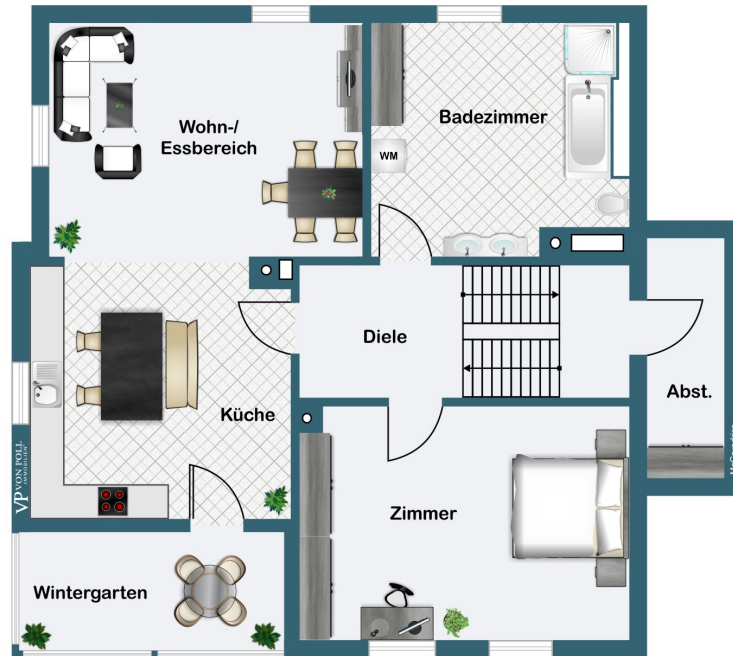
## Die Immobilie



Objektnummer: 26001094 - 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: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Ein erster Eindruck

Diese liebevoll erhaltene Liegenschaft aus dem Jahr 1905 vereint historischen Altbaucharme mit modernen Elementen und bietet zugleich Entwicklungsmöglichkeiten.

Aktuell ist die Wohnfläche von circa 242 m<sup>2</sup> auf zwei Wohnungen aufgeteilt. Die Umgestaltung zu einem Einfamilienhaus ist ohne größeren Aufwand darstellbar.

Im Erdgeschoss befindet sich, mit separatem Zugang, eine etwa 85 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche und zwei Badezimmern, die renovierungsbedürftig ist. Ebenfalls über einen eigenen Eingang erreichbar ist die Maisonettewohnung mit circa 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über drei Etagen erstreckt.

Die Vier-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2024 in weiten Teilen saniert. In diesem Zuge wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut und eine kleine Dachterrasse geschaffen. Zudem wurden die Dachdämmung erneuert sowie eine Photovoltaikanlage installiert.

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

**Objektnummer: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Ausstattung und Details

- Durchdachter Grundriss mit fließenden Übergängen
- Sanierungsstand: teilsaniert (Bäder renovierungsbedürftig)
- drei Badezimmer sowie ein viertes vorbereitet
- Beheizung über Klimageräte (Strom) und Öl
- Hochwertige, moderne Designer-Einbauküche
- Dielenboden
- Kamin
- Teilweise sanierte Fenster mit Dreifachverglasung
- Dachendeckung mit originalem Schiefer
- Dachgeschoss ausgebaut im Jahr 2024
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Dachterrasse
- Großer Garten

**Objektnummer: 26001094 - 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: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Sonstige Angaben

**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: 26001094 - 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)