Frankfurt am Main – Seckbach

# Casa adosada única y moderna cerca de Huthpark

***Número de propiedad: 25001232***

**PRECIO DE COMPRA:** 880.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 134,79 $m^2$ • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 372 $m^2$

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25001232 |
| Superficie habitable | ca. 134,79 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 4 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1924 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 880.000 EUR |
| Casa | Casas bifamiliares |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 137 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 10.09.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 119.30 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1924 |

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# La propiedad

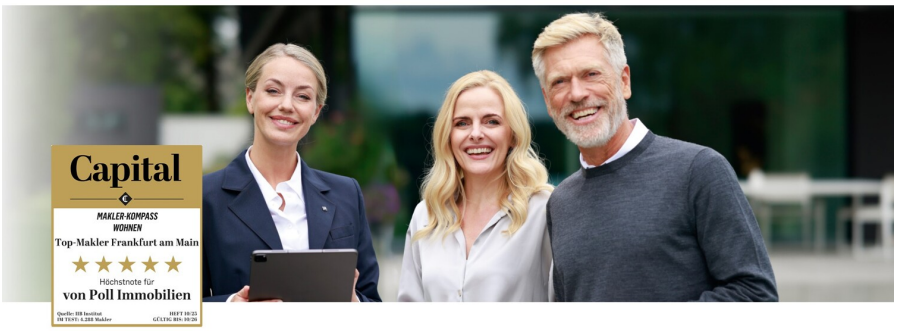
**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN



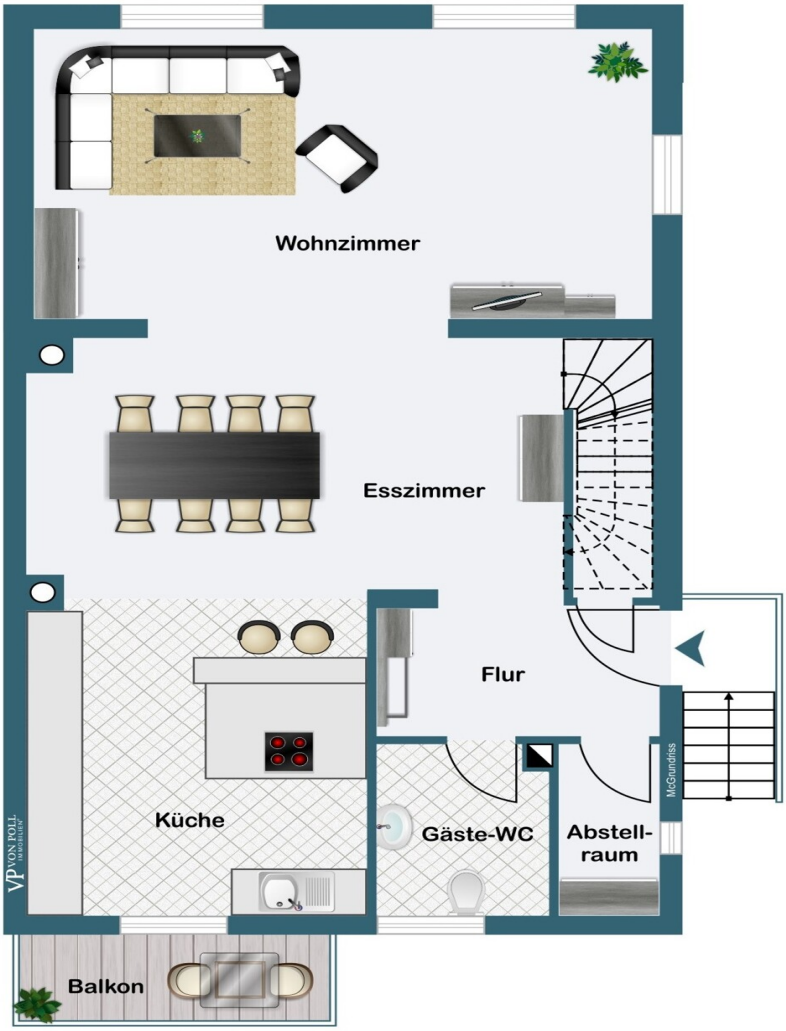

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

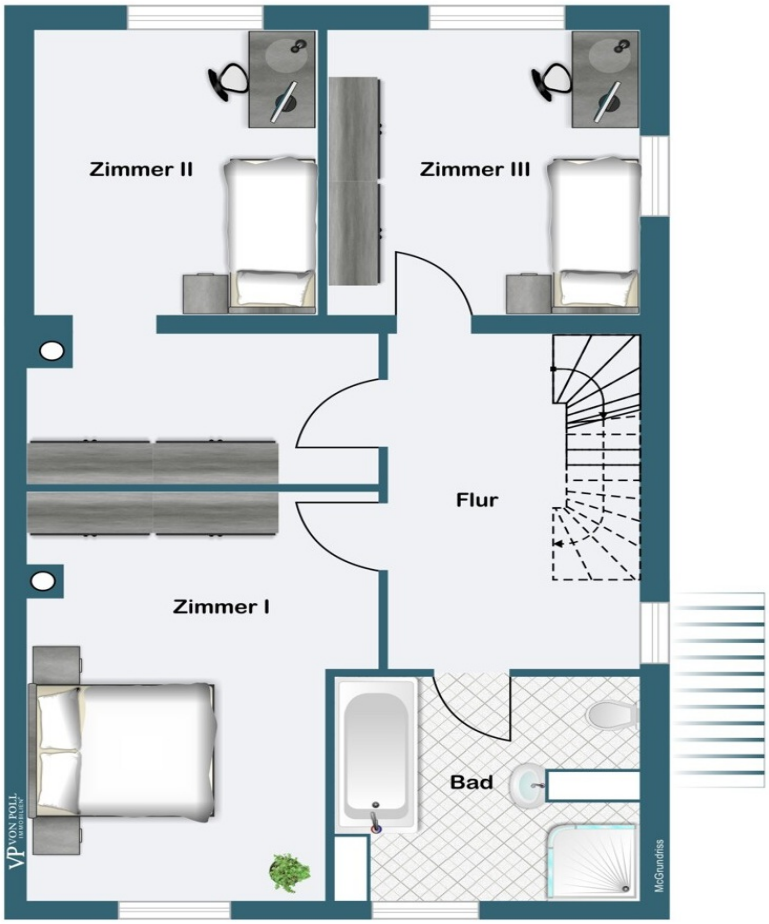
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

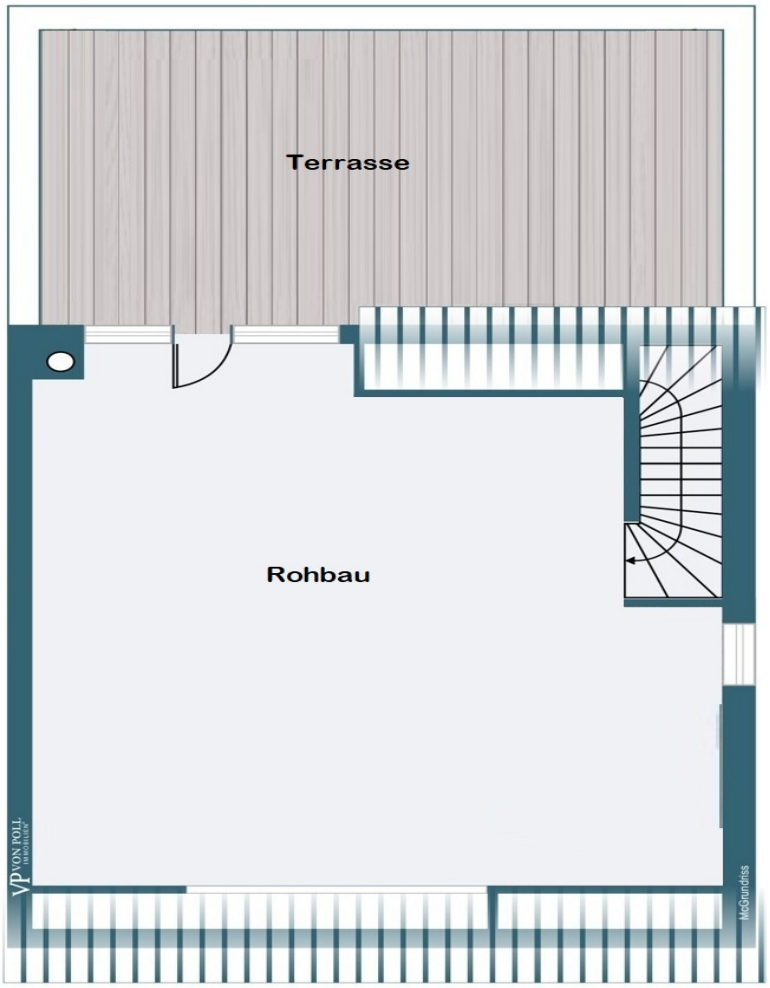
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

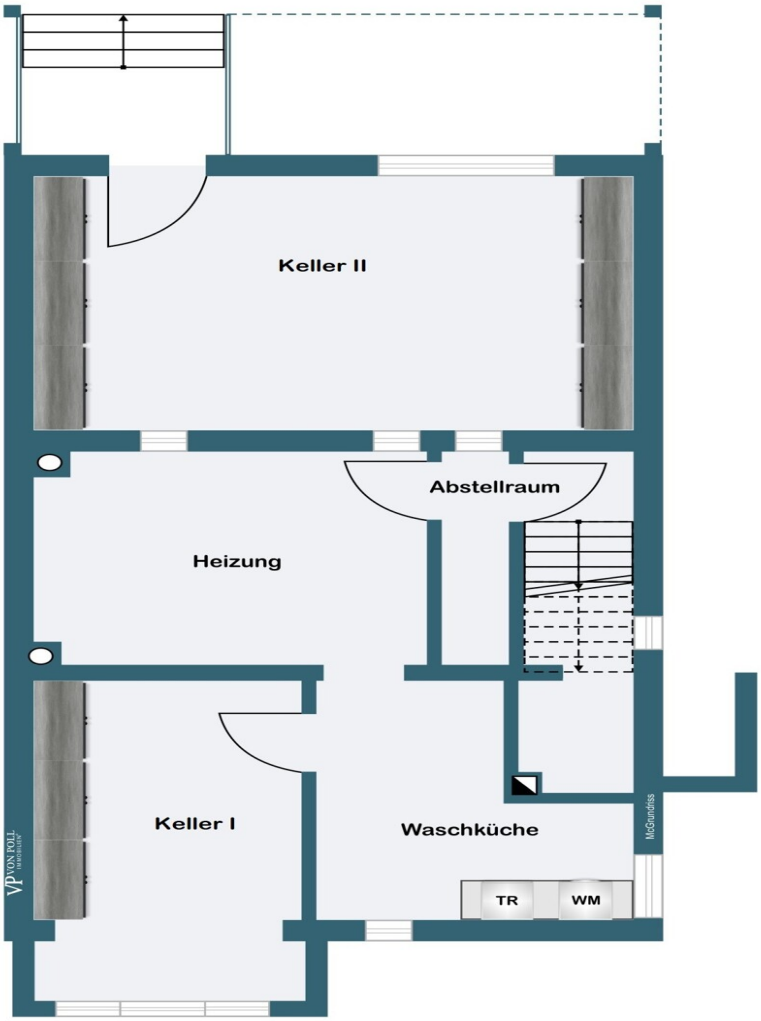
**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# Planos de planta




Zimmer II
Zimmer III
Flur
Zimmer I
Bad


Terrasse
Rohbau
VON POLL IMMOBILIEN
MeGrundriss




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# Una primera impresión

Esta moderna casa adosada, completamente renovada en 2024, se encuentra en una tranquila y céntrica zona residencial, cerca del popular Huthpark, uno de los oasis verdes más verdes de Fráncfort. Con una meticulosa atención al detalle, los propietarios han modernizado y ampliado la casa por completo, creando una armoniosa combinación de arquitectura contemporánea, alta calidad de vida y tecnología de construcción de vanguardia. Unos pocos escalones conducen a la entrada, con un elegante aseo integrado. La distribución abierta confiere a la casa adosada una moderna sensación de amplitud: el luminoso comedor se integra a la perfección con una exclusiva cocina de diseño en negro, equipada con electrodomésticos Bosch de alta gama. Un solo escalón más abajo, se abre el amplio salón, con elegantes suelos de parqué francés en espiga, ventanales de suelo a techo y vistas al jardín. Un concepto de iluminación bien diseñado con downlights garantiza un ambiente luminoso, moderno y acogedor. Se puede añadir un balcón o acceso directo al jardín como opción, ofreciendo otras posibilidades de diseño con un gran potencial. Una sencilla y elegante escalera de madera conduce a la planta superior, donde se encuentran las estancias privadas con dormitorios y un baño decorado con gusto y con luz natural. El ático (de unos 67 m² de superficie habitable aprobada), con una soleada terraza en la azotea, se encuentra actualmente en fase de obra y el nuevo propietario podrá terminarlo a su gusto. El permiso de obra especifica una suite principal con baño. Por lo tanto, ofrece las condiciones ideales para ideas de vivienda individuales o retiros personales. La propiedad puede diseñarse a su gusto, ya sea como un jardín con un diseño encantador, una amplia terraza o un oasis verde. Ya hay dos plazas de aparcamiento disponibles. En el exterior, árboles y arbustos esperan ser plantados, listos para añadir su toque personal al jardín. Un punto destacado en cuanto a la técnica es el sótano modernizado: se ha rebajado, se ha equipado con una nueva losa de cimentación y está completamente equipado con todas las comodidades. Un descalcificador de agua, la preparación para una bomba de calor aerotérmica y un sistema de aire acondicionado ya están instalados, lo que permite una vida con visión de futuro y energéticamente eficiente. El comprador se encargará de los acabados finales del ático y el paisajismo; aquí podrá hacer realidad su propia visión. Esta excepcional propiedad es perfecta para familias con dos o tres hijos que valoren la proximidad a la ciudad, así como un entorno verde y relajante.

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# Detalles de los servicios

- 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 ausgebaute 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

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:


von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com


*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com