

Frankfurt am Main – Seckbach

# Maison jumelée moderne et unique près de Huthpark

**CODE DU BIEN: 25001232**



**PRIX D'ACHAT: 880.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 372 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001232	Prix d'achat	880.000 EUR
Surface habitable	ca. 134,79 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1924	Surface de plancher	ca. 137 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	119.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1924

CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## La propriété



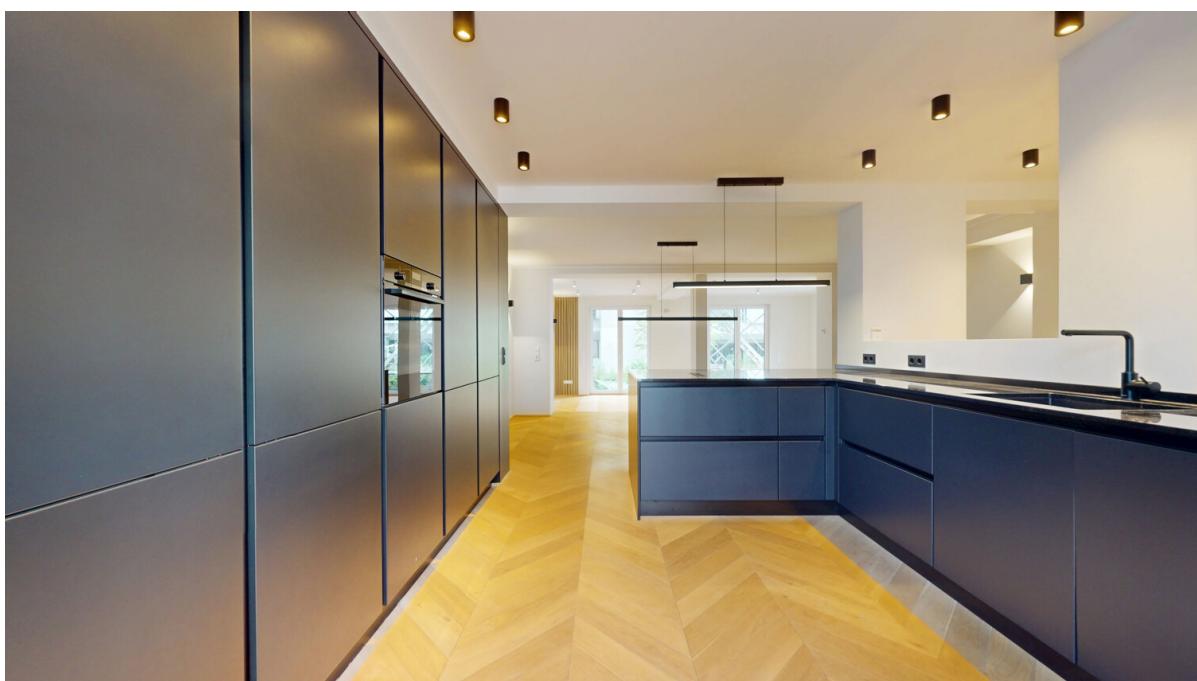
CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## La propriété



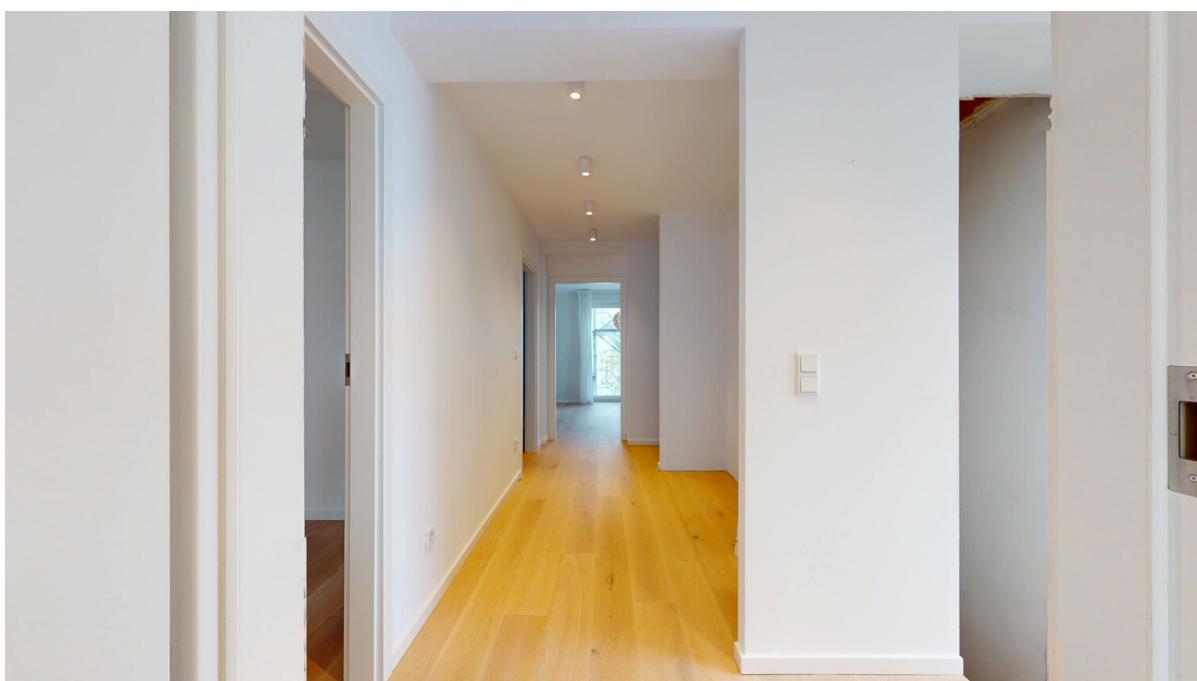
CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

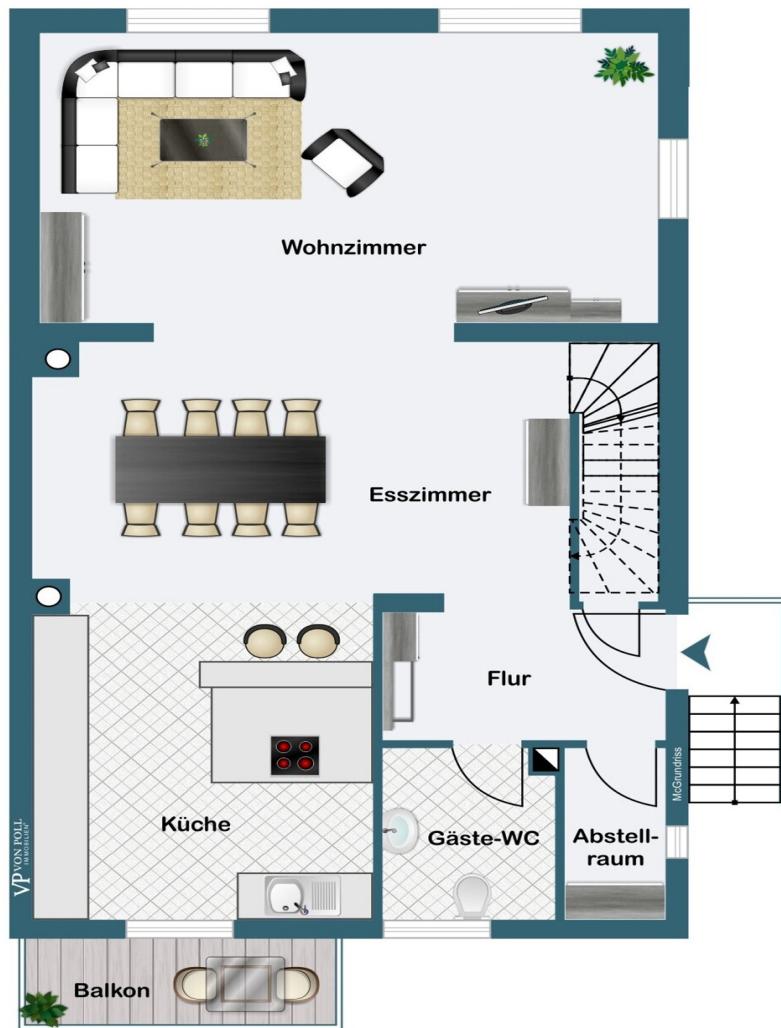
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

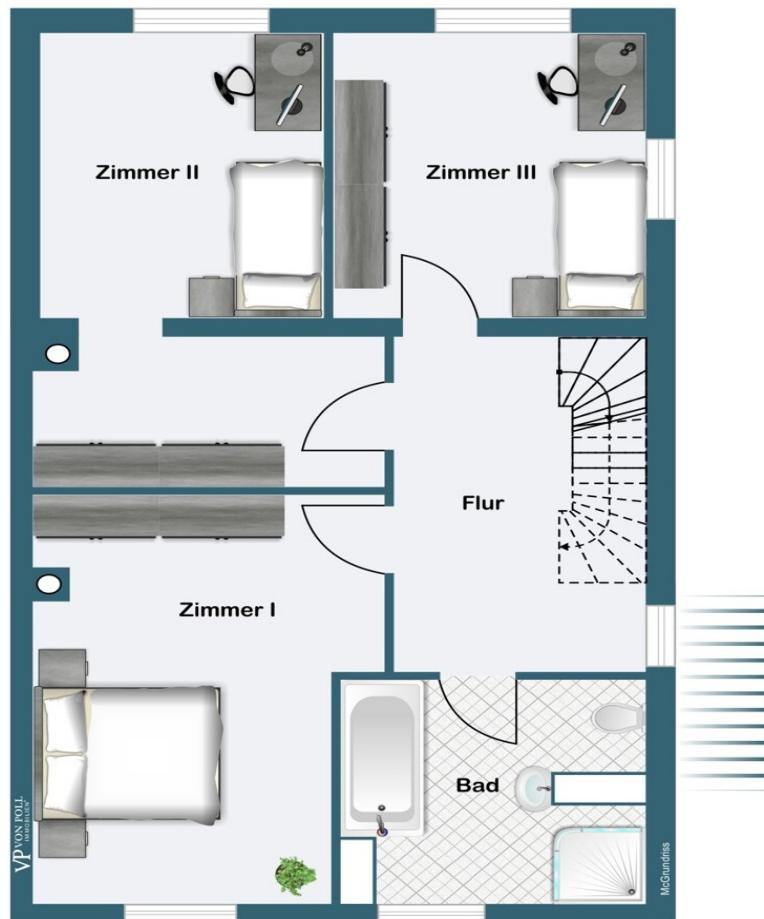
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

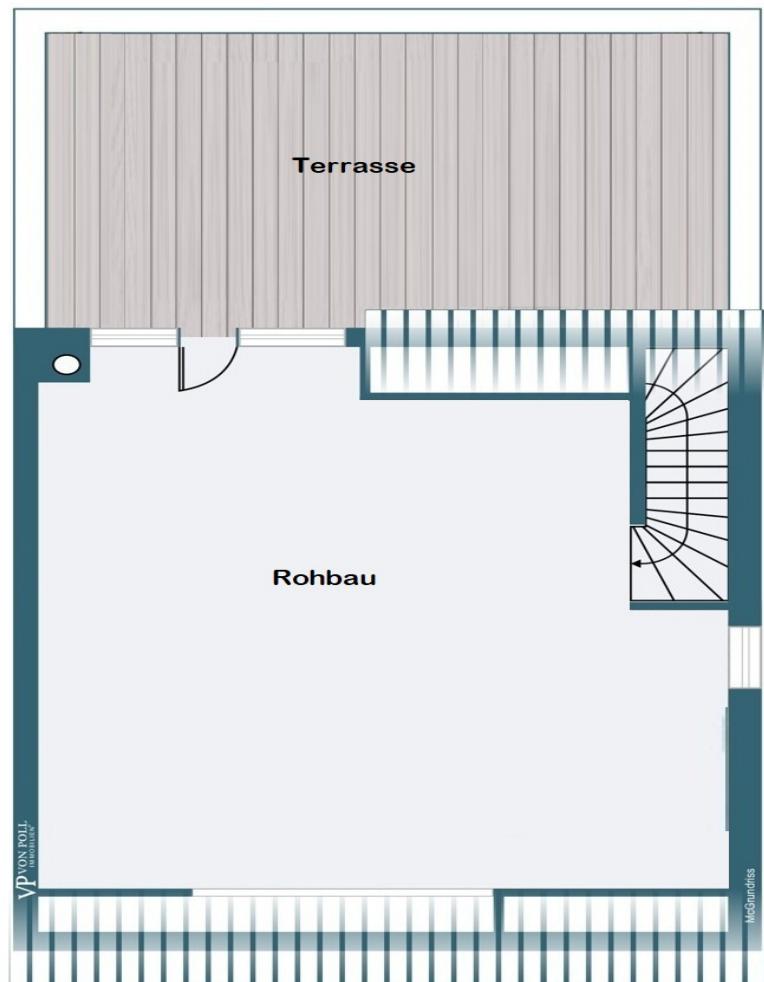
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

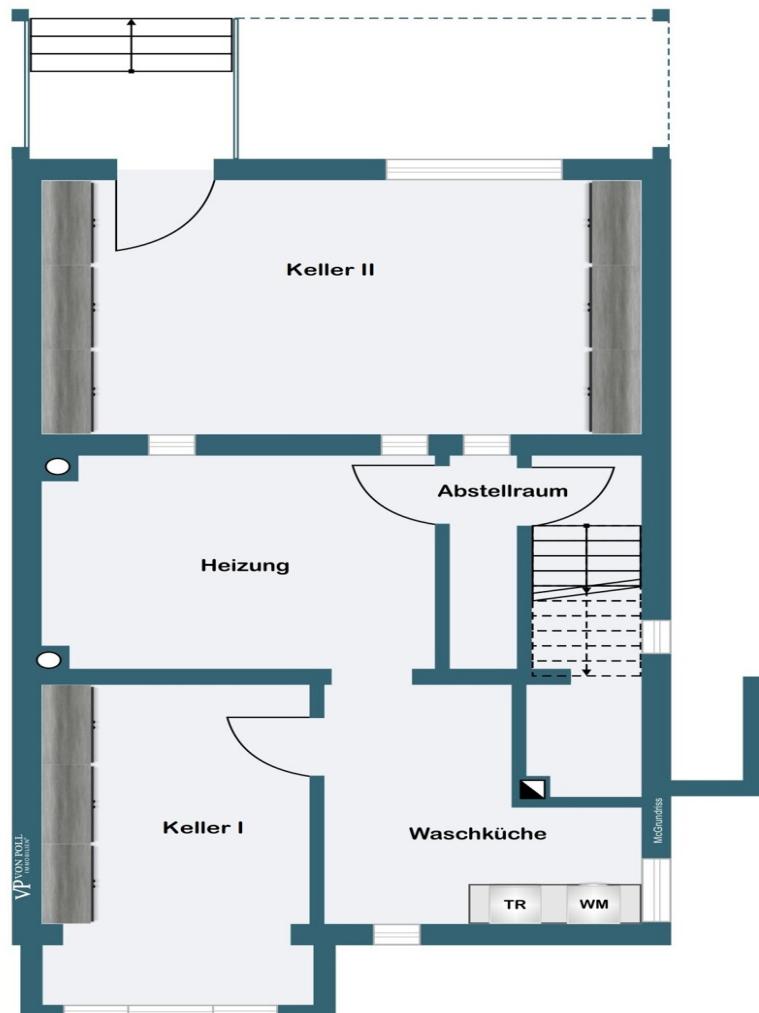
CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

## Une première impression

Cette maison jumelée moderne, entièrement rénovée en 2024, se situe dans un quartier résidentiel calme et central, à proximité du Huthpark, l'un des plus beaux espaces verts de Francfort. Avec un souci du détail exceptionnel, les propriétaires ont modernisé et agrandi la maison, créant ainsi une harmonie parfaite entre architecture contemporaine, confort de vie et technologies de pointe. Quelques marches mènent à l'entrée, dotée d'un vestiaire élégant. L'agencement ouvert confère à la maison une impression d'espace et de modernité : la salle à manger baignée de lumière s'ouvre sur une cuisine design noire exclusive, équipée d'électroménager Bosch haut de gamme. Quelques marches plus bas, le vaste séjour s'ouvre sur un élégant parquet à chevrons, de grandes baies vitrées et une vue sur le jardin. Un éclairage soigné, avec des spots encastrés, assure une atmosphère lumineuse, moderne et accueillante. Un balcon ou un accès direct au jardin peuvent être ajoutés en option, offrant ainsi de nouvelles possibilités d'aménagement. Un élégant escalier en bois mène à l'étage, qui abrite les espaces privés avec chambres et une salle de bains aménagée avec goût et baignée de lumière naturelle. Les combles (environ 67 m<sup>2</sup> de surface habitable autorisée) avec une terrasse ensoleillée sur le toit sont actuellement en gros œuvre et peuvent être aménagés par le nouveau propriétaire selon ses envies. Le permis de construire prévoit une suite parentale avec salle de bains. Ils offrent ainsi des conditions idéales pour des projets d'aménagement personnalisés ou des espaces de détente. Le terrain peut être paysagé à votre guise : jardin soigné, terrasse spacieuse ou oasis de verdure. Deux places de parking sont déjà disponibles. À l'extérieur, arbres et arbustes n'attendent qu'à être plantés, pour apporter votre touche personnelle au jardin. Le sous-sol modernisé constitue un atout technique majeur : abaissé et doté d'une nouvelle dalle de fondation, il est entièrement équipé. Un adoucisseur d'eau, les pré-équipements pour une pompe à chaleur air-eau et un système de climatisation sont déjà installés, garantissant un confort durable et écoénergétique. L'aménagement final des combles et du jardin est laissé à la charge de l'acquéreur : laissez libre cours à votre imagination ! Cette propriété d'exception est idéale pour les familles de deux à trois enfants qui apprécient la proximité de la ville et le cadre verdoyant et paisible.

CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

## Détails des commodités

- 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 ausgebaut 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 m<sup>2</sup> Fläche

**CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

## Tout sur l'emplacement

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 Straßenbahnenlinien 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.

**CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 119.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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