Frankfurt am Main – Seckbach

Einzigartige, moderne Doppelhaushälfte nähe Huthpark

??????? ????????: 25001232

???? ??????: 880.000 EUR • ?????????: ca. 134,79 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 372 m²

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25001232
?????????	ca. 134,79 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1924
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	880.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 137 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.09.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	119.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1924

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ???????

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ???????

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ???????

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ???????

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ???????

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ???????

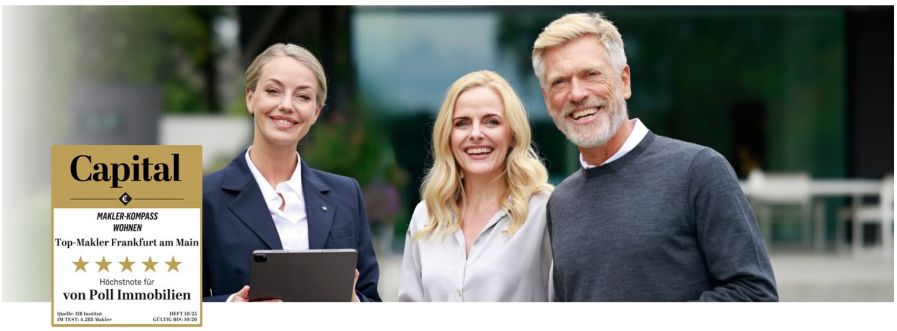
??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ???????

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN



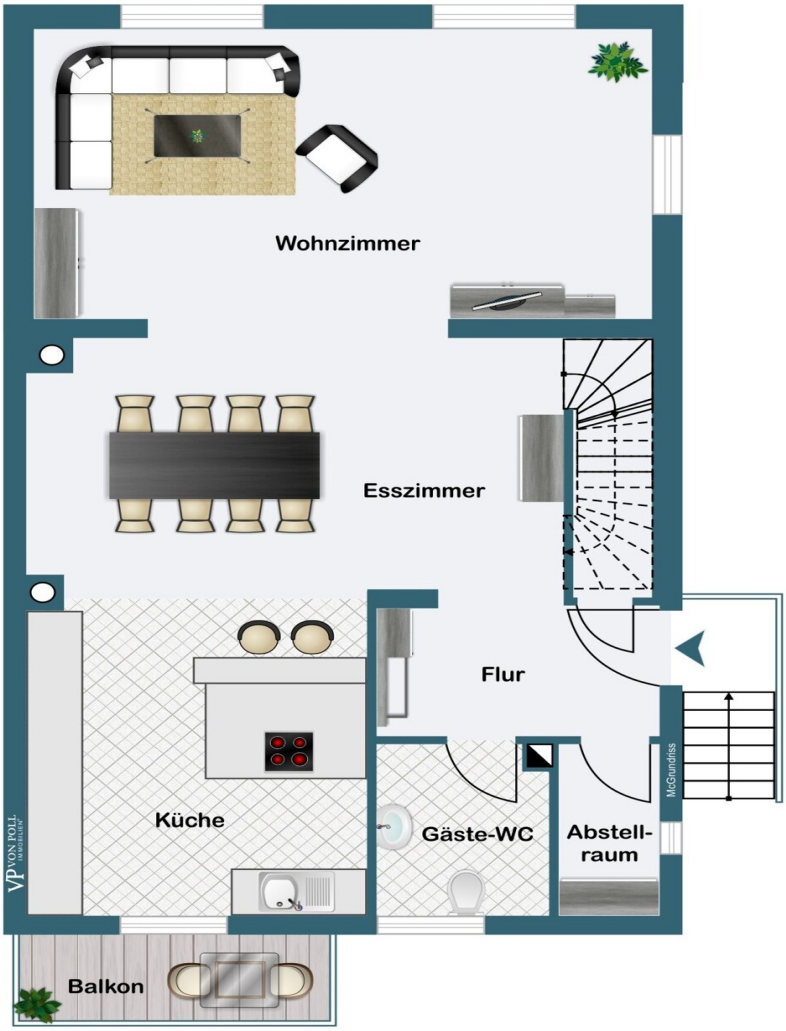
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

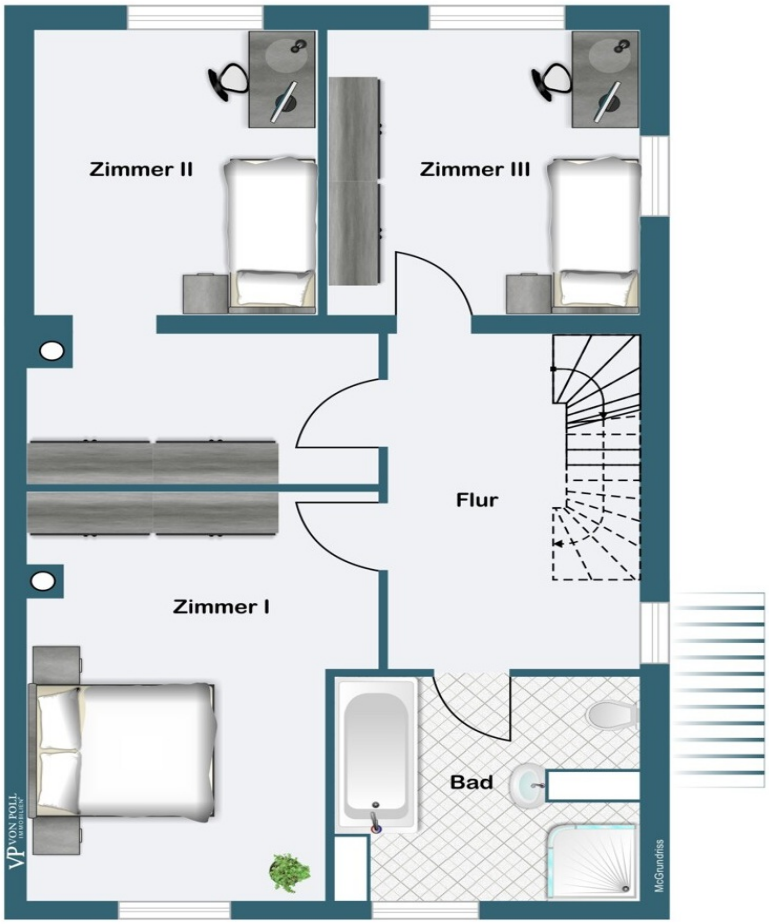
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

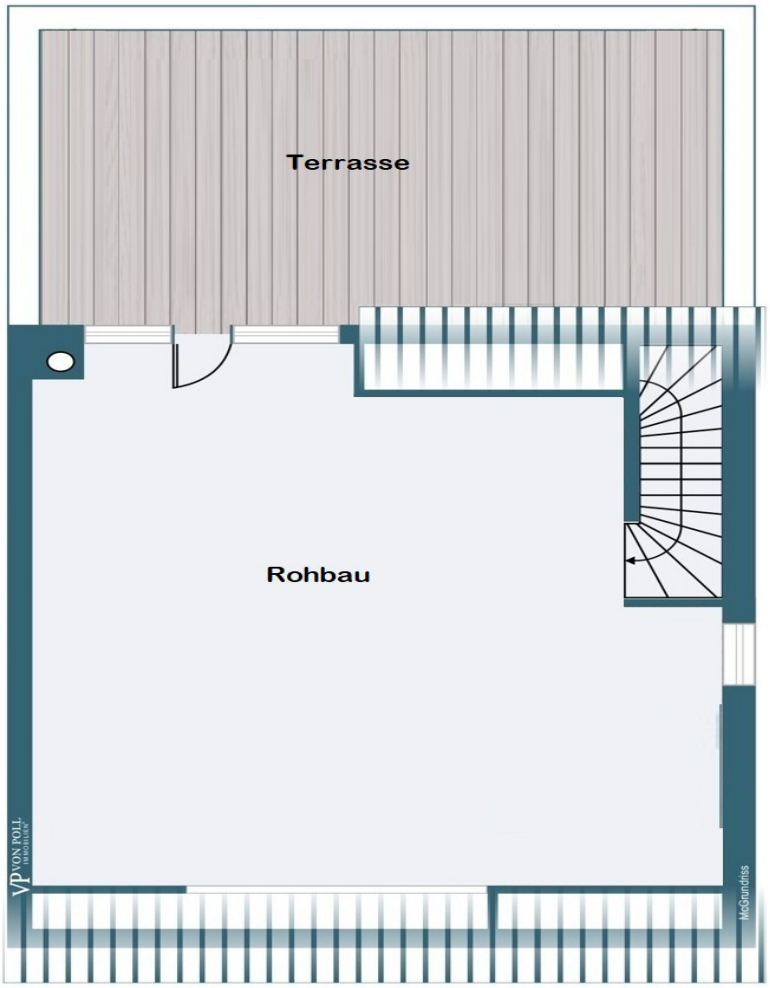
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

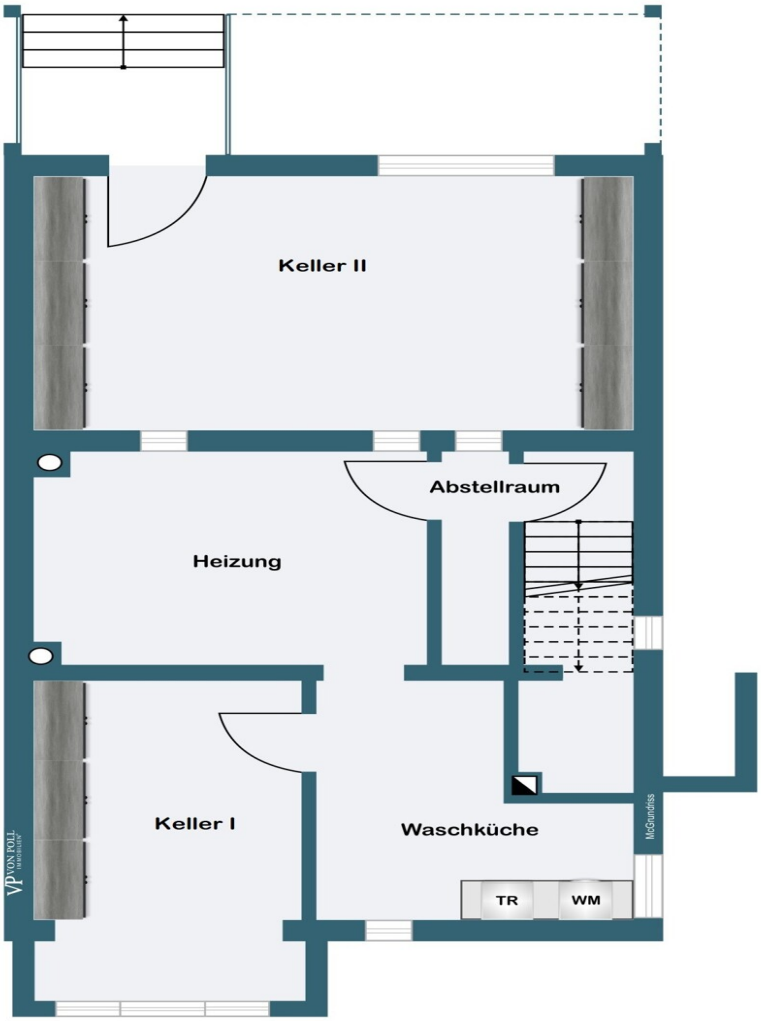
??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

??????




Zimmer II
Zimmer III
Flur
Zimmer I
Bad


Terrasse
Rohbau
VON POLL IMMOBILIEN
MeGrundriss


Keller II
Abstellraum
Heizung
Keller I
Waschküche
TR
WM
MsGrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

??? ????? ????????

Diese moderne und im Jahr 2024 kernsanierte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, zugleich zentralen Wohnlage unweit des beliebten Huthparks – einer der grünsten Oasen Frankfurts.

Mit viel Liebe zum Detail haben die Eigentümer das Haus umfassend modernisiert und erweitert. Es entsteht ein stimmiges Zusammenspiel aus zeitgemäßer Architektur, hochwertigem Wohngefühl und fortschrittlicher Haustechnik.

Über wenige Stufen gelangen Sie zum Eingangsbereich mit stilvoll integrierter Garderobe. Der offene Grundriss verleiht der Doppelhaushälfte eine moderne Großzügigkeit:
Der lichtdurchflutete Essbereich schließt nahtlos an eine exklusive, schwarze Designküche mit hochwertigen Bosch-Einbaugeräten an.

Nur eine Stufe tiefer öffnet sich das großzügige Wohnzimmer, ausgestattet mit edlem französischem Fischgrätparkett, bodentiefen Fenstern und Blick in den Garten. Ein durchdachtes Beleuchtungskonzept mit Downlights sorgt für eine helle, moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Optional lassen sich hier ein Balkon oder ein direkter Gartenzugang realisieren – zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten mit hohem Potenzial.

Eine schlichte, elegante Holztreppe führt ins Obergeschoss, das den privaten Bereich mit Schlafzimmern und einem geschmackvoll ausgestatteten Tageslichtbad beherbergt.

Das Dachgeschoss, (zu Wohnzwecken genehmigte Fläche von ca. 67 m²) mit sonniger Dachterrasse befindet sich aktuell im Rohbau und kann von dem neuen Eigentümer nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden.
Im Bauantrag ist hier der Elternbereich mit Badezimmer vorgesehen.
Es bietet somit ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnideen oder persönliche Rückzugsorte.

Das Grundstück lässt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten – ob als liebevoll angelegter Garten, großzügige Terrasse oder grüne Oase. Zwei PKW-Stellplätze sind bereits vorhanden. Im Außenbereich warten zudem neu zu pflanzende Bäume und Sträucher darauf, dem Garten Ihre persönliche Note zu verleihen.

Ein besonderes technisches Highlight ist der modernisierte Keller: Dieser wurde

tiefergelegt, mit einer neuen Bodenplatte versehen und umfassend technisch ausgestattet. Eine Wasserenthärtungsanlage, Vorbereitungen für eine Luft-Wärmepumpe sowie eine Klimaanlage sind bereits installiert und ermöglichen eine zukunftsorientierte, energieeffiziente Nutzung.

Der finale Ausbau des Dachgeschosses und die Gartengestaltung bleiben dem Käufer überlassen – hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen.

Diese außergewöhnliche Immobilie eignet sich perfekt für Familien mit zwei bis drei Kindern, die die Nähe zur Stadt ebenso schätzen wie die grüne, erholsame Umgebung.

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com