

Frankfurt am Main – Seckbach

Egyedi, modern ikerház Huthpark közelében

VP azonosító: 25001232



VÉTELÁR: 880.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134,79 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 372 m²

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Áttekintés

VP azonosító	25001232
Hasznos lakótér	ca. 134,79 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1924
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	880.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 137 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	119.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1924

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az ingatlan



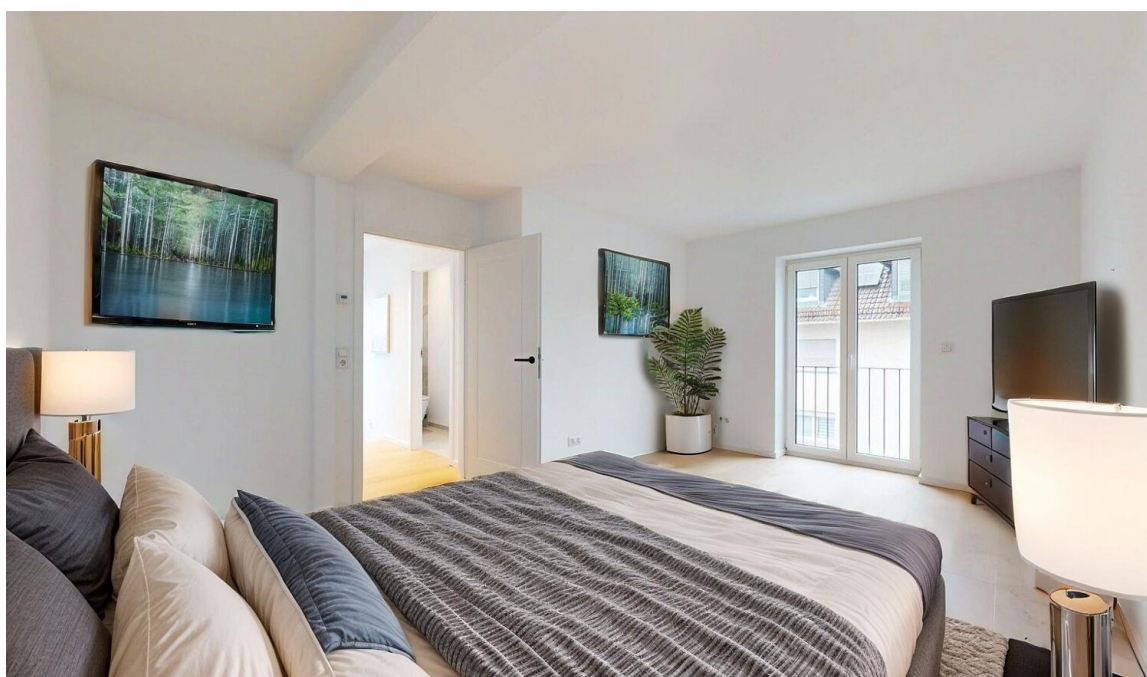
VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az ingatlan

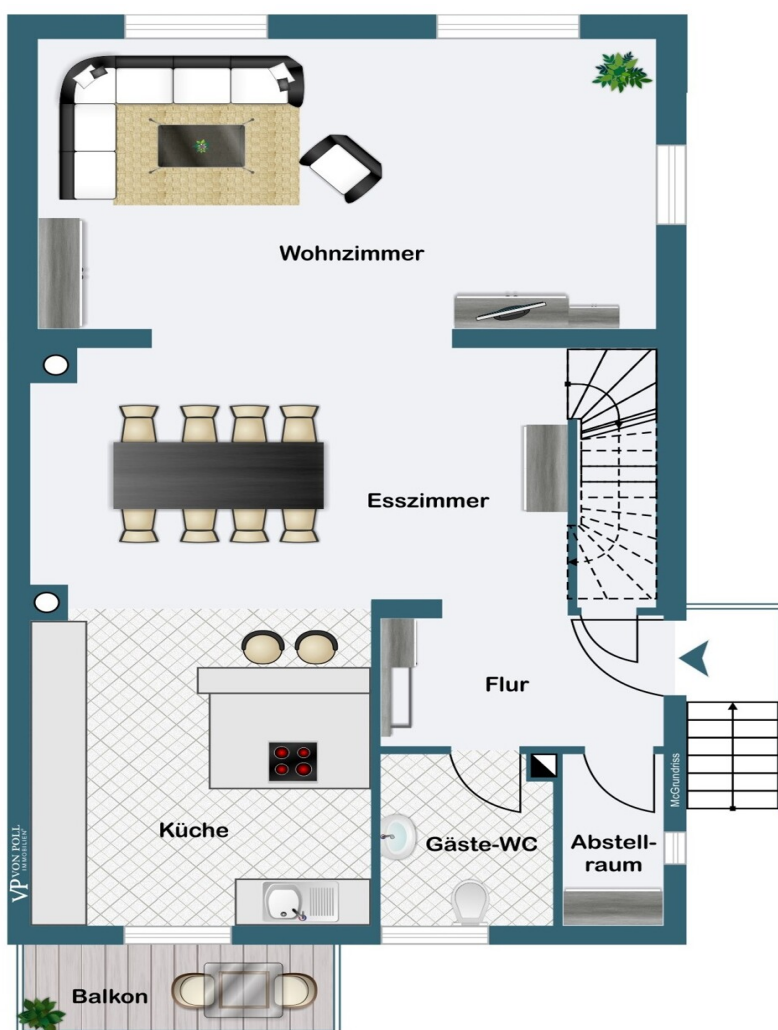


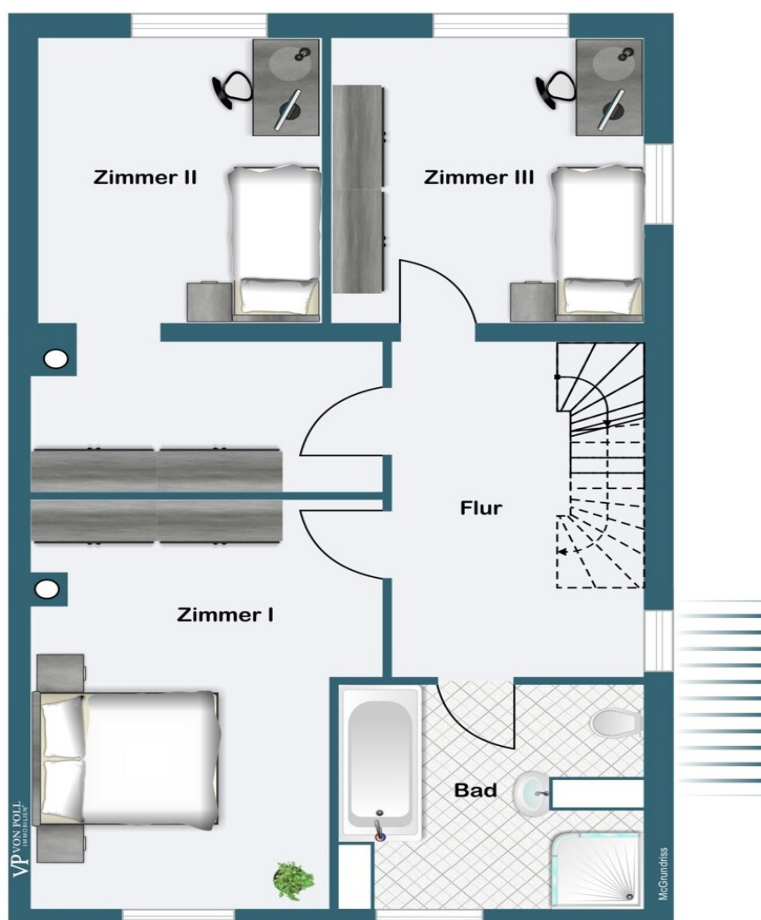
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

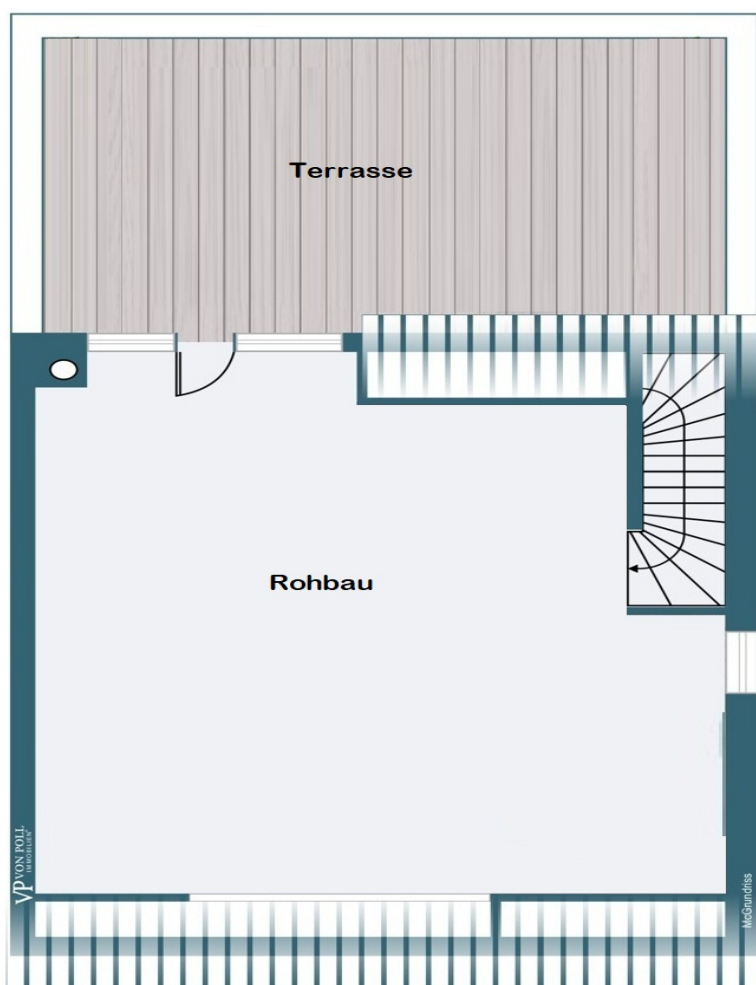
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

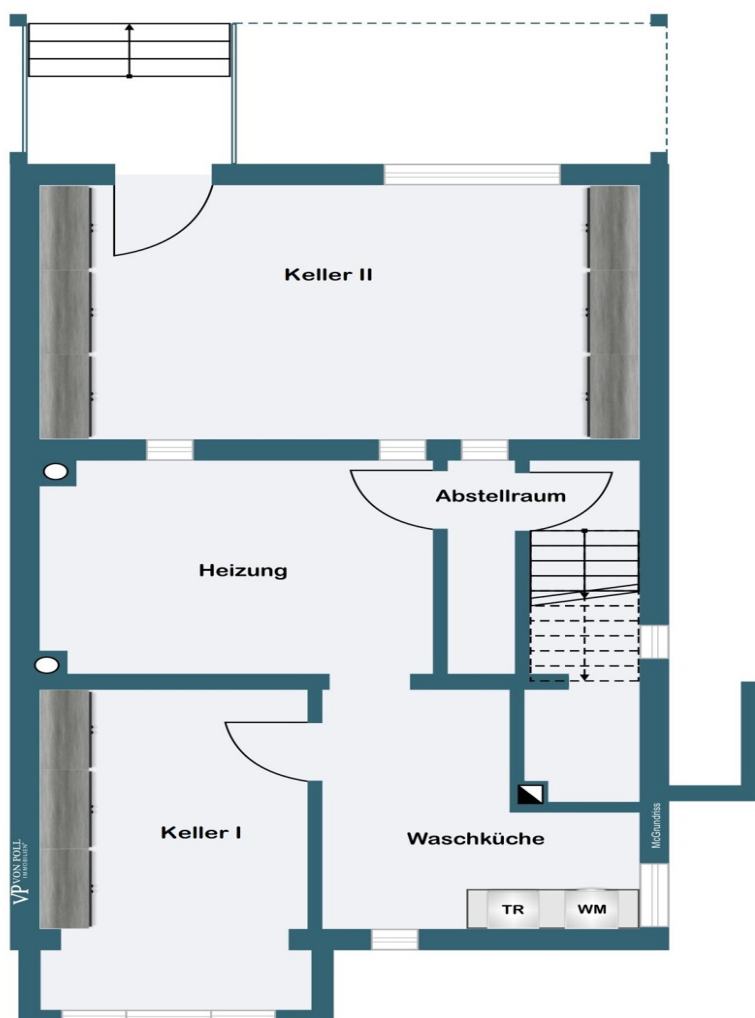
VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Az első benyomás

Ez a modern, 2024-ben teljesen felújított ikerház egy csendes, mégis központi lakóövezetben található, a népszerű Huthpark közelében – Frankfurt egyik legzöldebb oázisában. A tulajdonosok aprólékos odafigyeléssel modernizálták és kibővítették a házat, harmonikus keverékét teremtve a kortárs építészetnek, a magas színvonalú lakhatásnak és a legmodernebb épülettechnológiának. Néhány lépcsőfok vezet a bejáratához, ahol egy stílusosan integrált gardrób található. A nyitott alaprajz modern, tágas teret kölcsönöz az ikerháznak: A világos étkező zökkenőmentesen folyik bele egy exkluzív, fekete dizájner konyhába, amely csúcskategóriás Bosch készülékekkel van felszerelve. Mindössze egy lépcsőfokkal lejjebb nyílik a tágas nappali, elegáns francia halszálkás parkettával, padlótól mennyezetig érő ablakokkal és kerti kilátással. A jól megtervezett világítási koncepció mélysugárzókkal világos, modern és hívogató hangulatot biztosít. Opcionálisan erkély vagy közvetlen kertkapcsolat is hozzáadható – további tervezési lehetőségeket kínálva, nagy potenciállal. Egy egyszerű, elegáns falépcső vezet az emeletre, ahol a hálósobákkal és egy ízlésesen berendezett, természetes fénnel megvilágított fürdősobával rendelkező privát helyiségek kapnak helyet. A napos tetoteraszsal rendelkező tetotér (kb. 67 m² engedélyezett lakótér) jelenleg üres állapotban van, és az új tulajdonos saját igényei szerint befejezheti. Az építési engedély egy fürdősobás fő hálósobát ír elő. Így ideális feltételeket kínál egyéni lakhatási elképzelésekhez vagy személyes pihenekhez. Az ingatlan tetszés szerint parkosítható – legyen szó akár szeretettel megtervezett kertől, tágas teraszról vagy zöld oázisról. Két parkolóhely már rendelkezésre áll. Kint fák és cserjék várnak ültetésre, hogy személyes jelleget adjanak a kertnek. Különleges muszaki újdonság a modernizált pince: lesüllyesztették, új alaplapot kapott, és átfogóan felszerelték muszaki berendezésekkel. A vízlágyító, a levego-víz szivattyú elokészítése és a légkondicionáló rendszer már telepítve van, lehetővé téve a jövőbiztos, energiatakarékos életet. A tetotér és a tereprendezés végso befejezését a vevore bízunk – itt megvalósíthatja saját elképzelését. Ez a kivételes ingatlan tökéletes két-három gyermekes családok számára, akik értékelik a város közelségét, valamint a zöld, pihentető környezetet.

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Részletes felszereltség

- 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
- 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

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com