

Frankfurt am Main - Seckbach

Charmante Drei-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit Garage

Codice oggetto: 26001139



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92,42 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001139
Superficie netta	ca. 92,42 m ²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	75.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

La proprietà



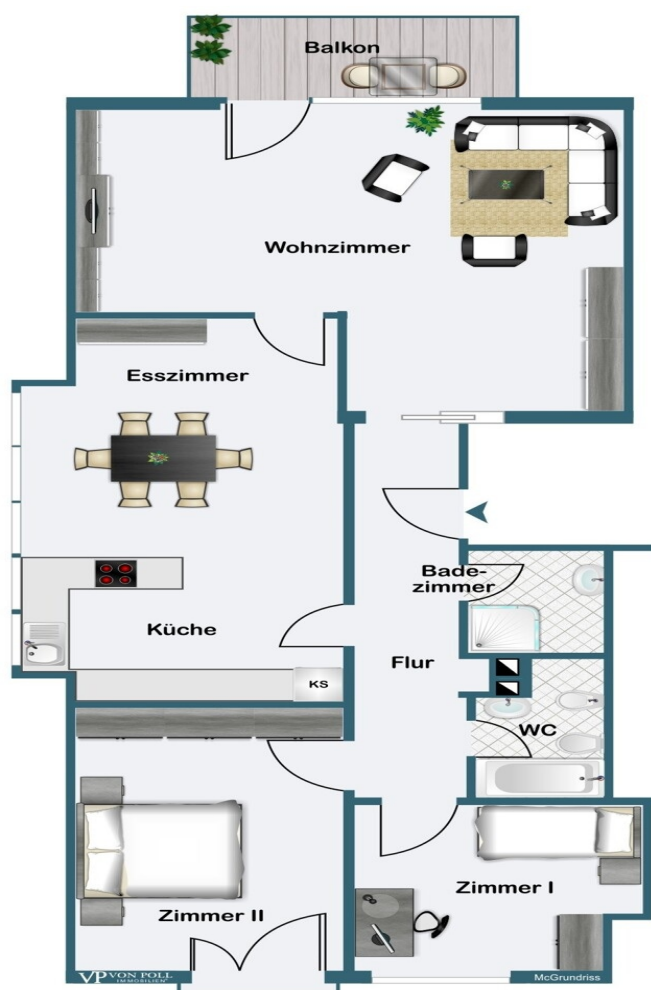
Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung mit circa 92 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente sowie bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen. Sie befindet sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1962, das laufend instandgehalten und modernisiert wurde. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2009 kernsaniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus sämtlich Räume komfortabel erreichbar sind. Der helle Wohnbereich mit Zugang zum großzügigen Südwest-Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre mit viel Tageslicht. Der Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein und verfügt zusätzlich über ein bereits installiertes Balkonkraftwerk zur nachhaltigen Eigenstromerzeugung.

Der offen gestaltete Essbereich mit moderner Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen französischen Balkon, der für eine angenehme Belichtung sorgt. Besonderen Wohnkomfort bieten die beiden Tageslichtbäder: ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Duschbad.

Auch energetisch wurde die Immobilie kontinuierlich optimiert. Bereits im Jahr 2007 erfolgten umfangreiche Dämmmaßnahmen an Dach und Gebäude. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die im Jahr 2026 neu installiert wurde.

Insgesamt vereint diese Wohnung gepflegten Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche bereits umgesetzte Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen zu einem stimmigen Gesamtpaket.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigener Kellerraum, ein ebenerdiger Fahrradkeller, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

Dettagli dei servizi

- Moderne Einbauküche
- Cabinet Einbauschränk
- Parkettboden
- Rollläden an allen Fenstern inklusive integrierter Fliegengitter
- Zwei Tageslichtbäder
- Französischer Balkon
- Süd-/West-Balkon mit Balkonkraftwerk
- Garagenstellplatz
- Kellerraum
- Ebenerdiger Fahrradkeller
- Waschkeller
- Trockenraum

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

Ulteriori informazioni

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.

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.

Codice oggetto: 26001139 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com