

Frankfurt am Main - Seckbach

# Helle Garten-Maisonettewohnung in charmantem Altbau-Zweifamilienhaus

*Codice oggetto: 26001086*



**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26001086 - 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: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001086
Superficie netta	ca. 157 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1905

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

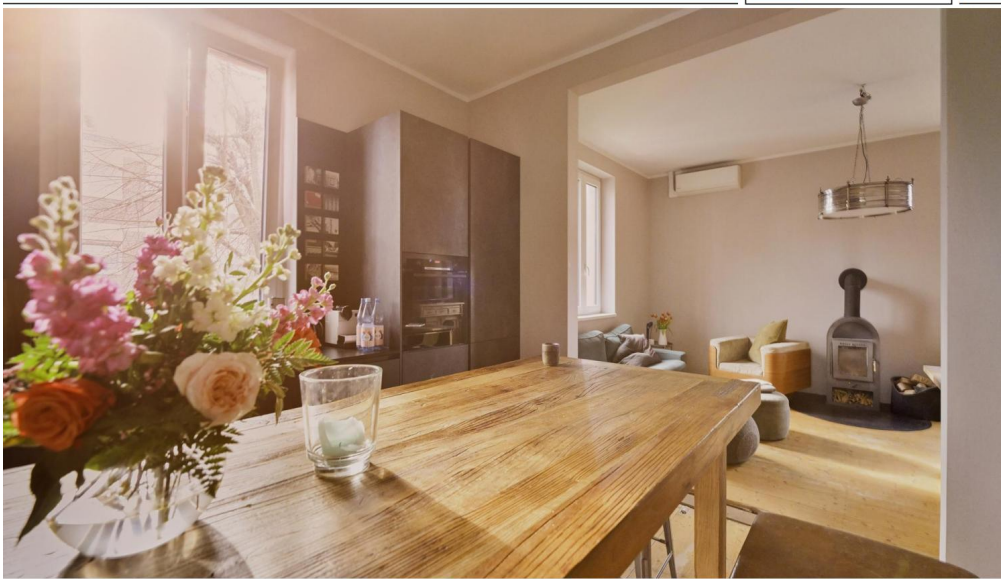
**Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Elettricità</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.02.2036</b>	Consumo energetico	<b>190.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Elettrico</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1905</b>

Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



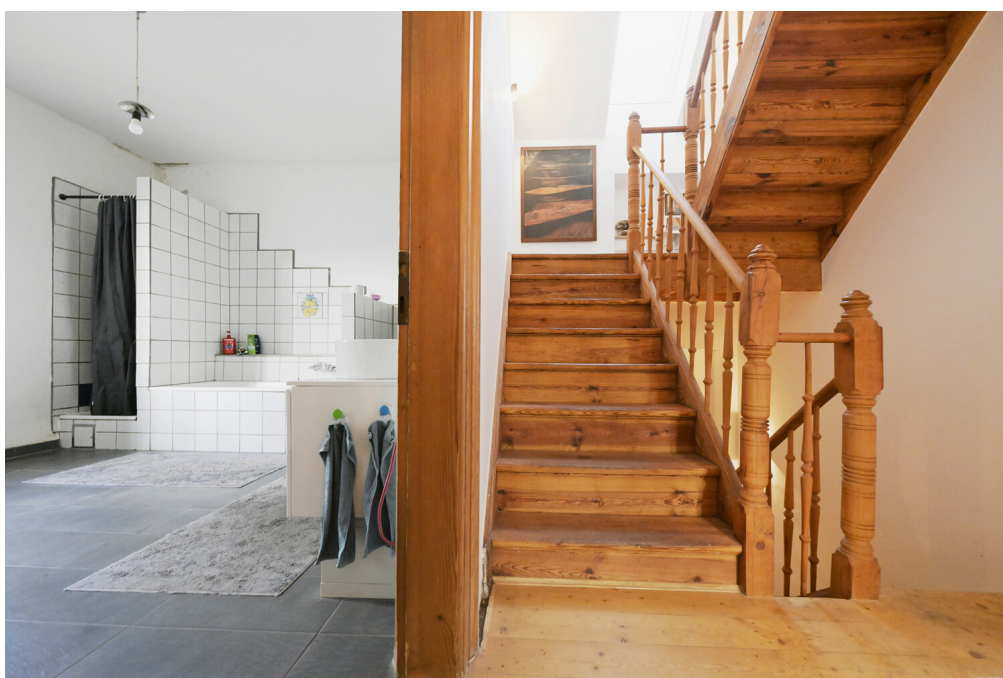
Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



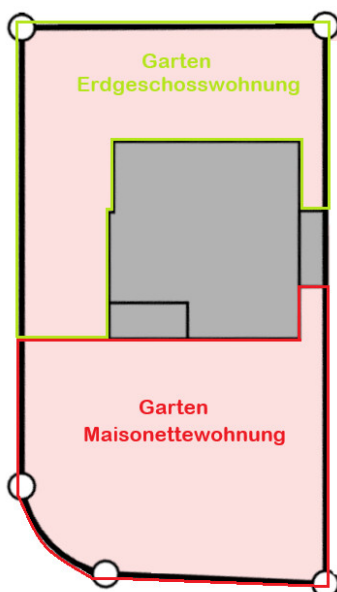
Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La proprietà



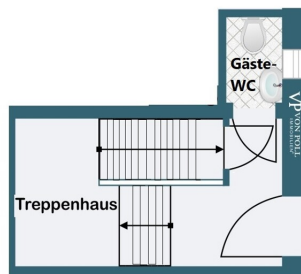
Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

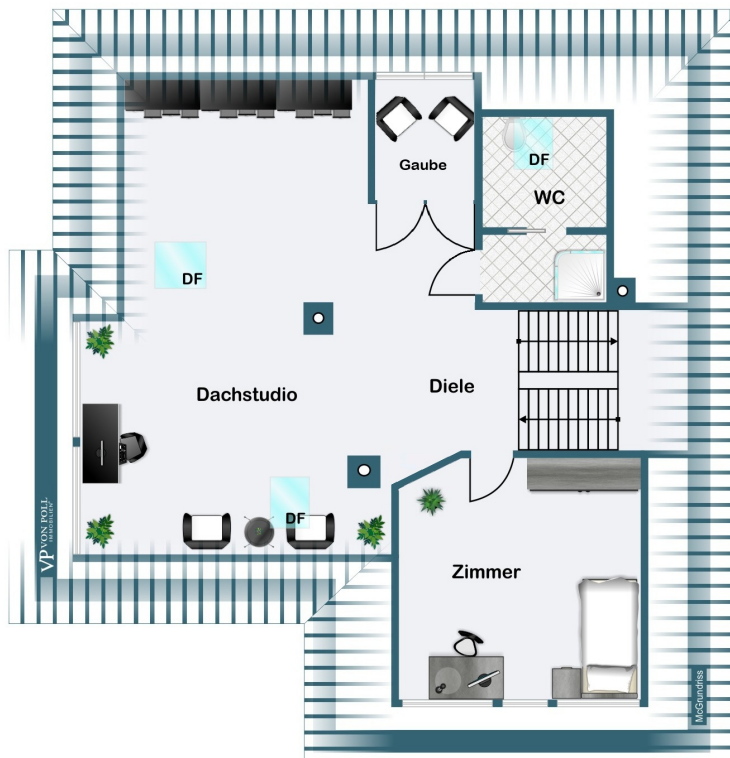
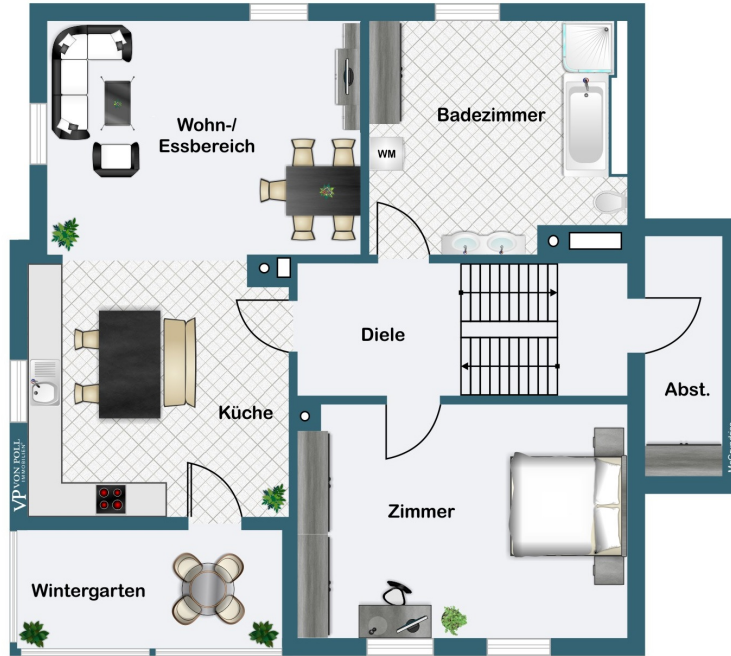
## La proprietà



Codice oggetto: 26001086 - 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: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Una prima impressione

Diese besondere Haus in Haus Garten-Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss, Obergeschoss und das Dachgeschoss eines liebevoll erhaltenen Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1905 und vereint historischen Altbaucharme mit modernen Elementen.

Besonders hervorzuheben ist die Realteilung des Grundstücks und der damit einhergehende eigene Garten in südlicher Ausrichtung.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein stilvoll saniertes Treppenhaus. Ein separater Eingang garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss: Ein ruhiges Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine moderne Küche mit Windfang bilden das Herz dieser Ebene. Die hochwertige, in elegantem Schwarz gehaltene Designer-Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch. Von hier aus gelangen Sie in den angrenzenden Wohnbereich, dessen charmanten Dielenboden für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Über die Treppe erschließt sich das im Jahr 2024 ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein großzügiger, flexibel nutzbarer Wohnbereich – ideal als Lounge, Homeoffice oder zusätzliches Zimmer – sowie ein Duschbad. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zur kleinen Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Das Raumangebot wird durch ein praktisches Zwischengeschoss ergänzt, das aktuell als begehbarer Kleiderschrank genutzt wird und zusätzlichen Stauraum schafft. Ein Keller mit diversen Abstellräumen und Waschküche steht selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung wurde bereits teilweise saniert. Die Fenster wurden teilweise erneuert und verfügen über eine moderne Dreifachverglasung. Die Bäder bieten noch Gestaltungsspielraum und können individuell nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden.

Das Objekt befindet sich in einem Zweifamilienhaus, bestehend aus dieser Erdgeschosswohnung sowie der darüberliegenden Maisonettewohnung. Beide Einheiten können sowohl einzeln als auch gemeinsam erworben werden.

**Die Liegenschaft befindet sich freistehend auf einem großflächigen Grundstück, wobei die Gartenfläche zweigeteilt wurde und somit beiden Parteien im Haus einen eigenen großzügigen Gartenanteil verschafft.**

**Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und die Beheizung über Klimageräte, die mit Strom betrieben werden.**

**Es handelt sich um eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und Wohnen mit Charakter, Flexibilität und Zukunftspotenzial verbinden möchten.**

**Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## **Dettagli dei servizi**

- **Altbau aus dem Baujahr 1905**
  - **Teil eines Zweifamilienhauses**
  - **Aktuell Vier Zimmer, erweiterbar bis zu Fünf Zimmer**
- Innenausstattung**
- **Liebevoll erhaltener Dielenboden**
  - **Großzügige, flexibel gestaltbare Raumaufteilung**
  - **Hochwertige, moderne Designer-Einbauküche**
  - **Teilweise sanierte Fenster mit Dreifachverglasung**
  - **Sanierungsstand: teilsaniert (Bäder renovierungsbedürftig)**
- Dachgeschoss**
- **Komplett ausgebaut im Jahr 2024**
  - **Helle, vielseitig nutzbare Wohnfläche**
  - **Direkter Zugang zur Dachterrasse**
- Technik und Energie**
- **Beheizung über Klimageräte (Strom)**
  - **Photovoltaikanlage auf dem Dach**
- Gemeinschaftsbereiche**
- **Stilvolles Treppenhaus aus dem Baujahr**
  - **Treppenhaus bereits saniert**
- Besondere Merkmale**
- **Kombination aus Altbaucharme und modernen Elementen**
  - **Individuelles Ausbau- und Gestaltungspotenzial**
  - **Ideal für Mehrgenerationenwohnen (bei Gesamterwerb)**
  - **Eigener Garten**

**Codice oggetto: 26001086 - 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: 26001086 - 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 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.

**Codice oggetto: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## **Partner di contatto**

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

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 0**

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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