

Frankfurt am Main – Seckbach

Casa bifamiliare unica e moderna vicino a Huthpark

Codice oggetto: 25001232



PREZZO D'ACQUISTO: 880.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134,79 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 372 m²

Codice oggetto: 25001232 - 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: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001232
Superficie netta	ca. 134,79 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1924
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	880.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 137 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	119.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924

Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

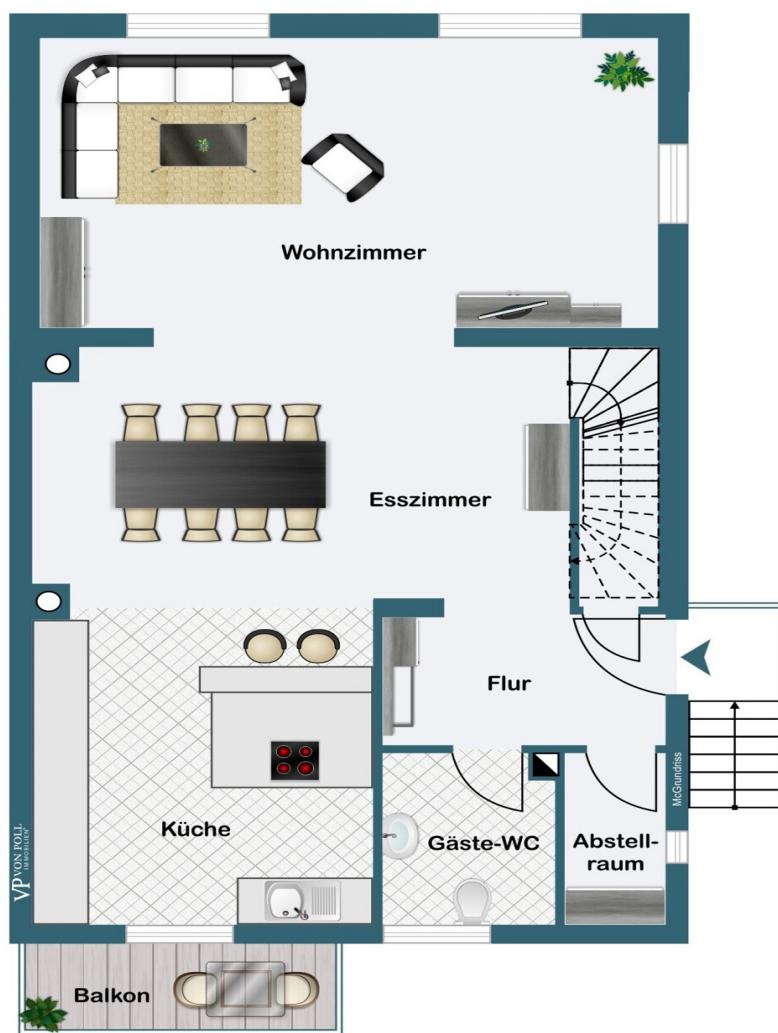
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

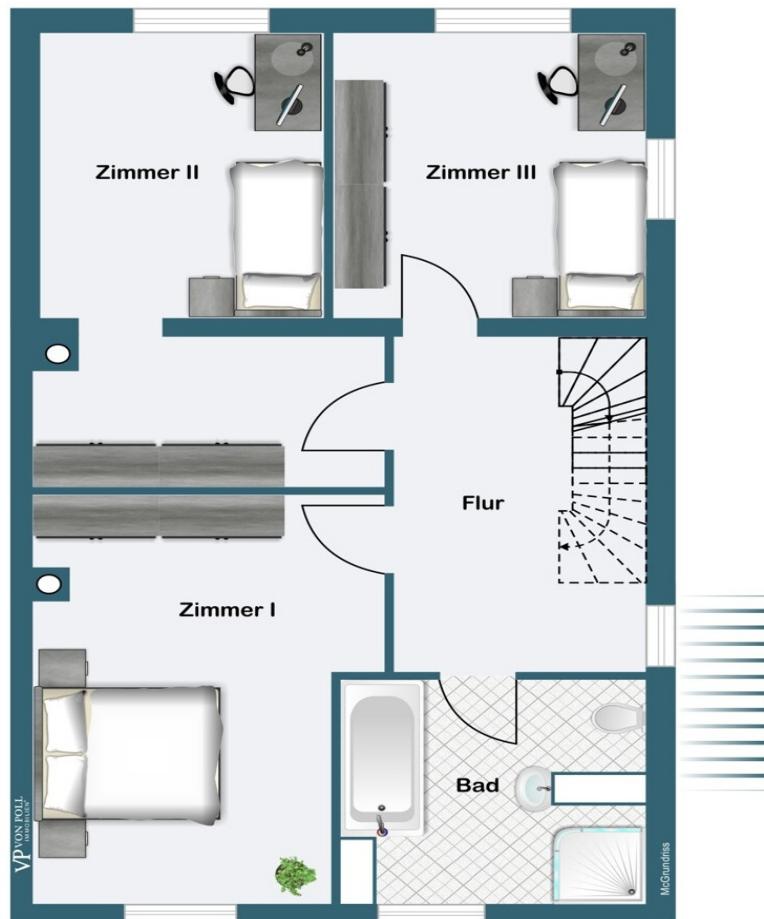
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

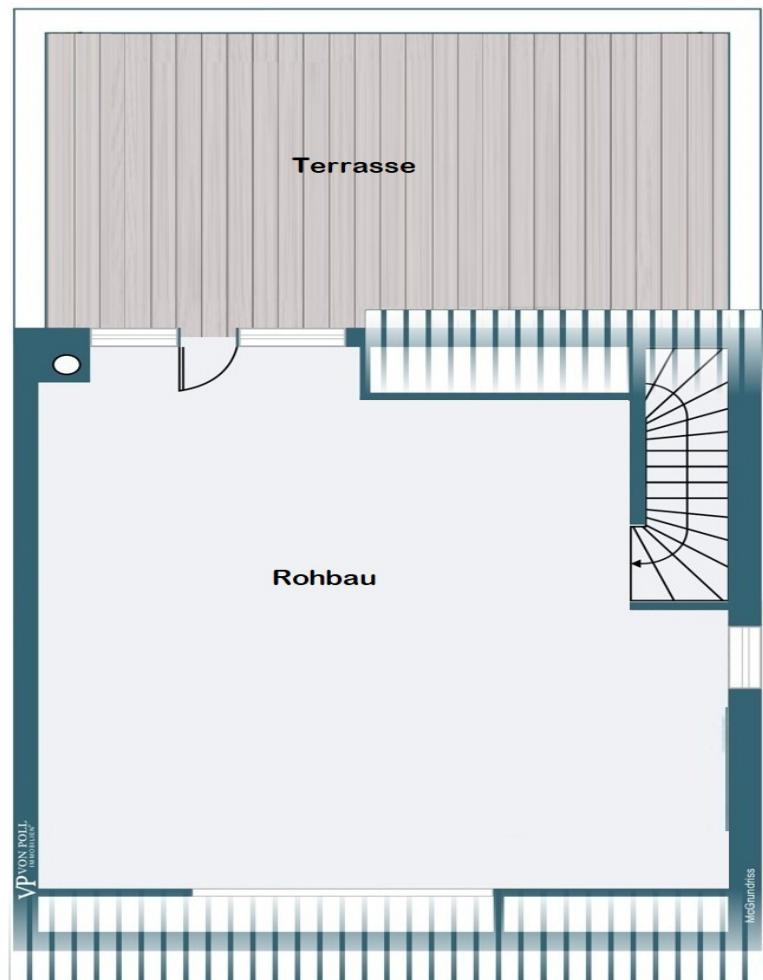
www.von-poll.com

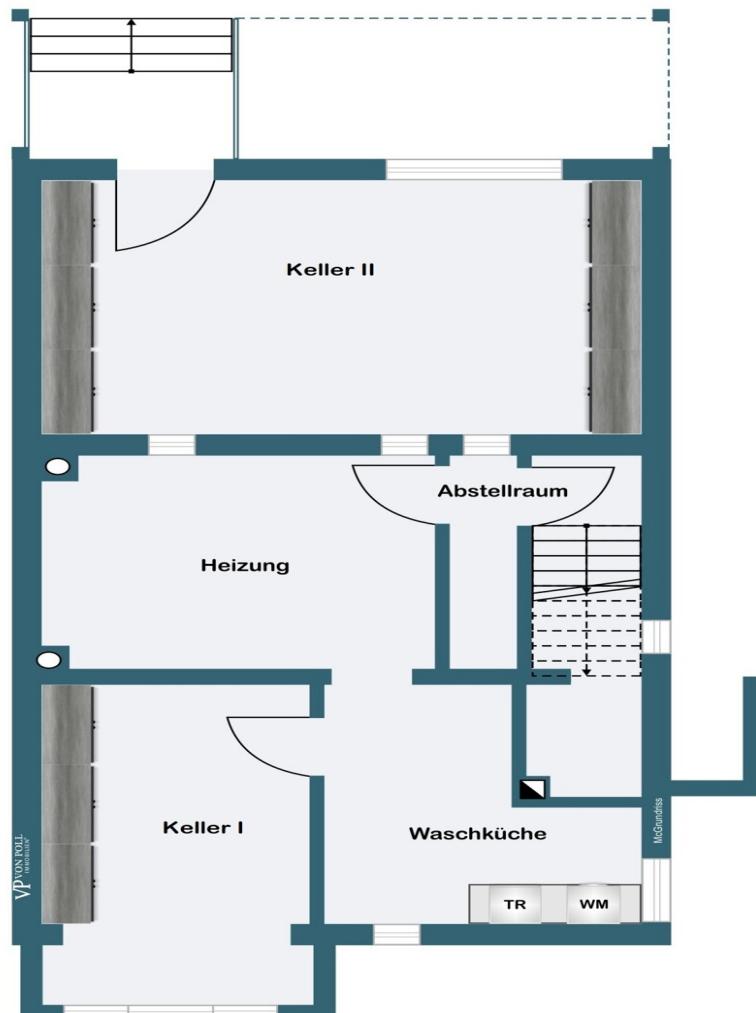
Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

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: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Una prima impressione

Questa moderna casa bifamiliare, completamente ristrutturata nel 2024, è situata in una zona residenziale tranquilla ma centrale, vicino al famoso Huthpark, una delle oasi più verdi di Francoforte. Con meticolosa attenzione ai dettagli, i proprietari hanno ristrutturato e ampliato la casa in modo completo, creando un armonioso mix di architettura contemporanea, alta qualità abitativa e tecnologia costruttiva all'avanguardia. Pochi gradini conducono all'ingresso con un elegante guardaroba integrato. La planimetria aperta conferisce alla casa bifamiliare un moderno senso di spaziosità: la luminosa zona pranzo si fonde armoniosamente con un'esclusiva cucina di design nera, dotata di elettrodomestici Bosch di alta gamma. Scendendo un solo gradino, si accede all'ampio soggiorno, con elegante parquet a spina di pesce francese, finestre a tutta altezza e vista sul giardino. Un concept di illuminazione ben studiato con faretti downlight garantisce un'atmosfera luminosa, moderna e accogliente. È possibile aggiungere un balcone o un accesso diretto al giardino, offrendo ulteriori possibilità di design con un grande potenziale. Una semplice ed elegante scala in legno conduce al piano superiore, che ospita la zona privata con camere da letto e un bagno arredato con gusto e illuminato da luce naturale. La mansarda (circa 67 m² di superficie abitabile approvata) con una soleggiata terrazza sul tetto è attualmente allo stato grezzo e può essere rifinita dal nuovo proprietario secondo le proprie preferenze. Il permesso di costruire specifica qui una suite padronale con bagno. Offre quindi le condizioni ideali per idee abitative individuali o rifugi privati. La proprietà può essere progettata a proprio piacimento: come un giardino curato nei minimi dettagli, un'ampia terrazza o un'oasi verde. Sono già disponibili due posti auto. All'esterno, alberi e arbusti attendono di essere piantati, pronti per aggiungere il vostro tocco personale al giardino. Un particolare punto di forza dal punto di vista tecnico è il seminterrato modernizzato: è stato ribassato, dotato di una nuova piastra di fondazione e dotato di tutti gli accessori tecnici. Un addolcitore d'acqua, la predisposizione per una pompa di calore ad aria e un impianto di aria condizionata sono già installati, consentendo una vita a prova di futuro e a risparmio energetico. Le finiture finali della mansarda e la sistemazione del giardino sono a cura dell'acquirente: qui potrete realizzare la vostra idea. Questa proprietà eccezionale è perfetta per famiglie con due o tre bambini che apprezzano la vicinanza alla città e i dintorni verdi e rilassanti.

Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Dettagli dei servizi

- 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 m² Fläche

Codice oggetto: 25001232 - 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 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.

Codice oggetto: 25001232 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

Codice oggetto: 25001232 - 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