

Frankfurt am Main - Seckbach

# Teilsaniertes Zweifamilienhaus aus der Jahrhundertwende mit großem Garten

*Número da propriedade: 26001094*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 242 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 542 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |   |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 26001094               | Preço de compra             | 1.200.000 EUR   |
| Área                  | ca. 242 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Forma do telhado      | Telhado de sela        | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos               | 6                      | Área útil                   | ca. 80 m <sup>2</sup>   |
| Quartos               | 3                      | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |
| Casas de banho        | 4                      |                             |   |
| Ano de construção     | 1905                   |                             |   |

Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 190.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 03.02.2036          | Classificação energética                                 | F                           |
| Aquecimento                       | Elétrico            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1905                        |

Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

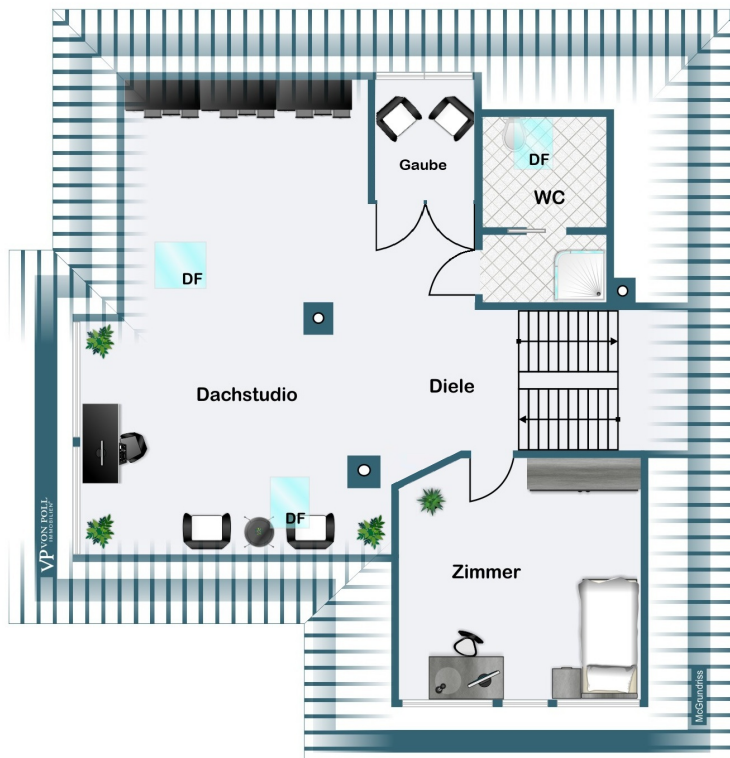
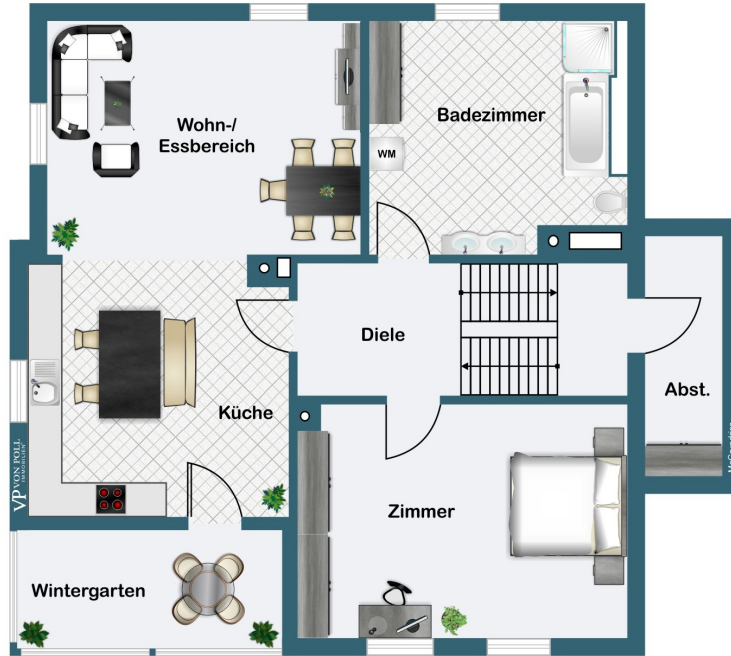
## O imóvel



Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Uma primeira impressão

Diese liebevoll erhaltene Liegenschaft aus dem Jahr 1905 vereint historischen Altbaucharme mit modernen Elementen und bietet zugleich Entwicklungsmöglichkeiten.

Aktuell ist die Wohnfläche von circa 242 m<sup>2</sup> auf zwei Wohnungen aufgeteilt. Die Umgestaltung zu einem Einfamilienhaus ist ohne größeren Aufwand darstellbar.

Im Erdgeschoss befindet sich, mit separatem Zugang, eine etwa 85 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche und zwei Badezimmern, die renovierungsbedürftig ist. Ebenfalls über einen eigenen Eingang erreichbar ist die Maisonettewohnung mit circa 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über drei Etagen erstreckt.

Die Vier-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2024 in weiten Teilen saniert. In diesem Zuge wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut und eine kleine Dachterrasse geschaffen. Zudem wurden die Dachdämmung erneuert sowie eine Photovoltaikanlage installiert.

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

**Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Detalhes do equipamento

- Durchdachter Grundriss mit fließenden Übergängen
- Sanierungsstand: teilsaniert (Bäder renovierungsbedürftig)
- drei Badezimmer sowie ein viertes vorbereitet
- Beheizung über Klimageräte (Strom) und Öl
- Hochwertige, moderne Designer-Einbauküche
- Dielenboden
- Kamin
- Teilweise sanierte Fenster mit Dreifachverglasung
- Dachendeckung mit originalem Schiefer
- Dachgeschoss ausgebaut im Jahr 2024
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Dachterrasse
- Großer Garten

**Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26001094 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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