Frankfurt am Main – Seckbach

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten und Garage - nahe des Huthparks

Objektnummer: 26001235



KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123.36 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 470 m^2

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26001235
Wohnfläche	ca. 123.36 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	835.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

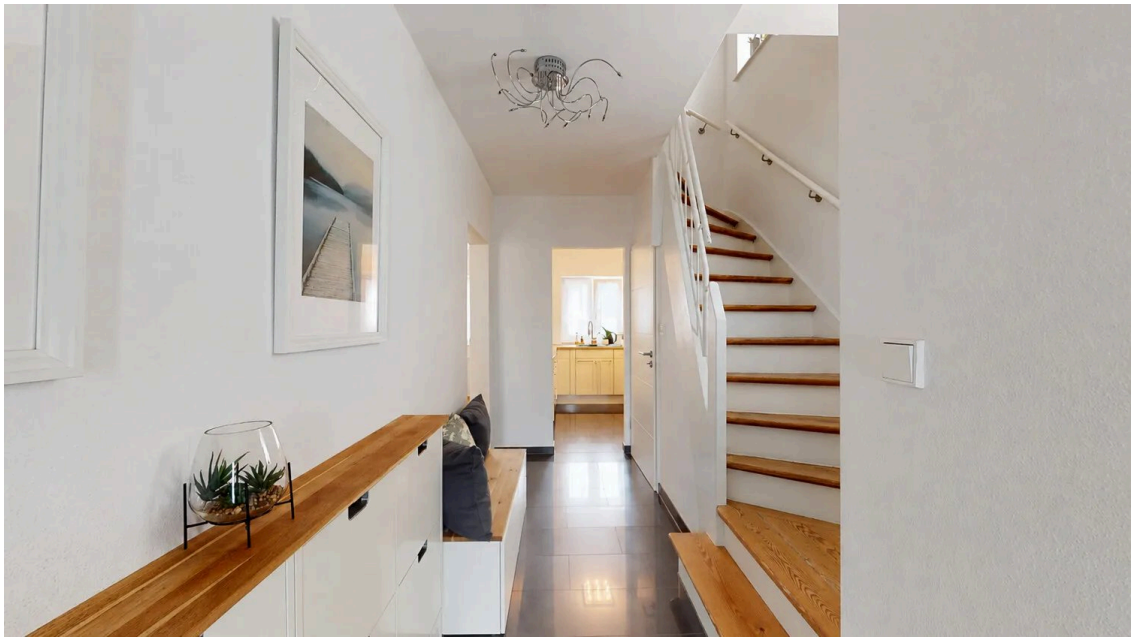
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	84.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

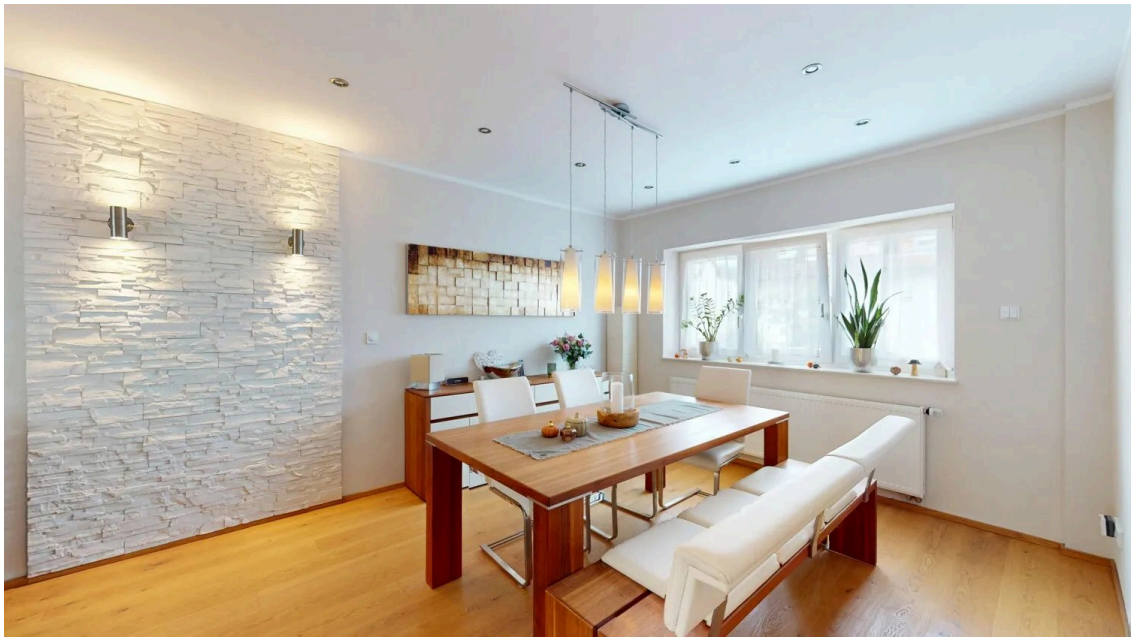
Die Immobilie





Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

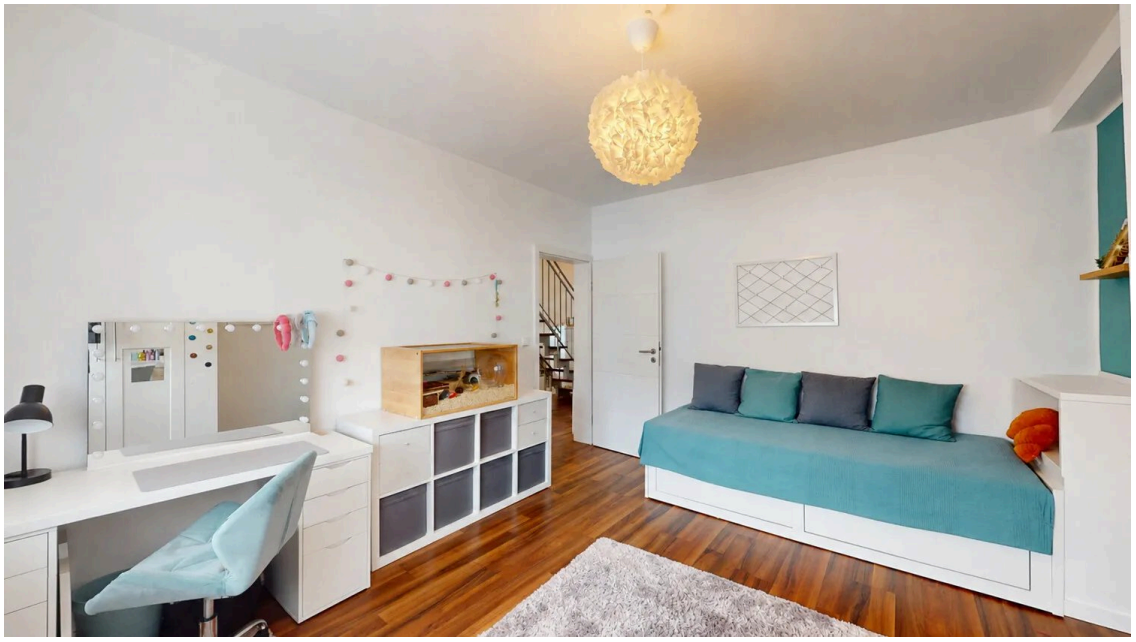
Die Immobilie





Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

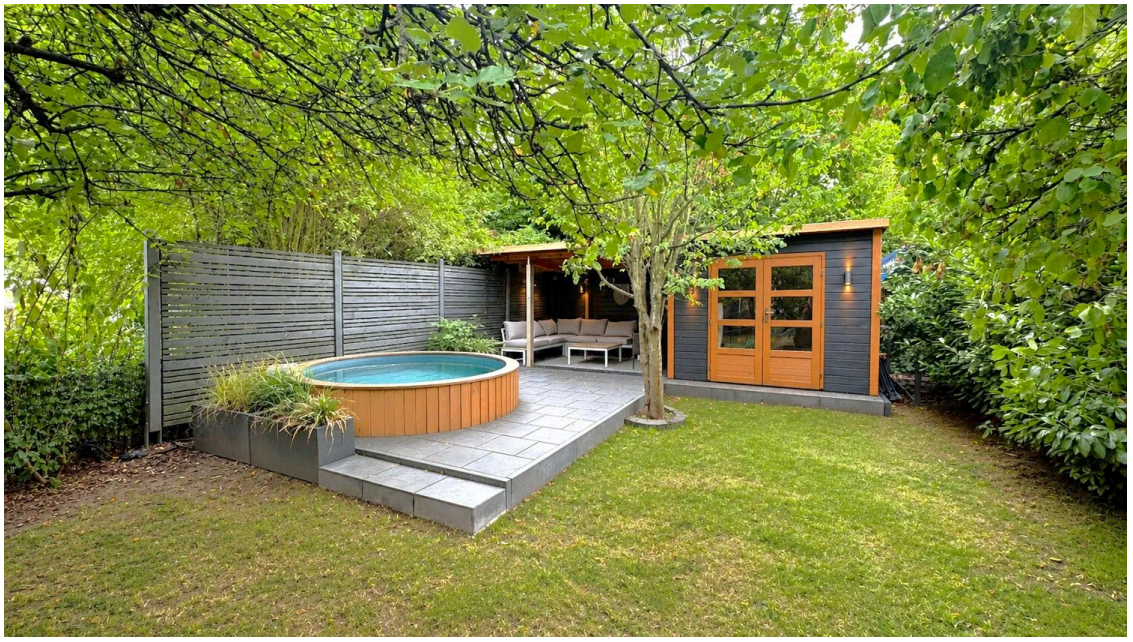
Die Immobilie





Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Die Immobilie



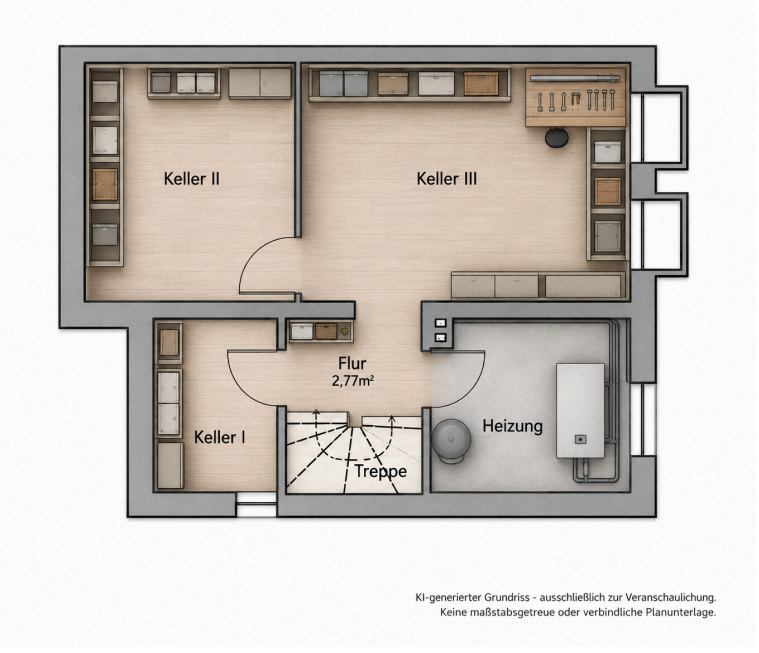
Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Ein erster Eindruck

Diese charmante und in 2010 umfangreich sanierte Doppelhaushälfte verbindet modernes Wohnen, zeitgemäße Technik mit einer angenehmen Wohnlage. Sie befindet sich in einer zentral gelegenen Stichstraße, nur wenige Minuten vom beliebten Huthpark entfernt – einer der grünsten Oasen Frankfurts.

Durch kontinuierliche Modernisierungen bis heute entstand ein behagliches Zuhause mit durchdachtem Grundriss, wertiger Ausstattung und zukunftsorientierter Energietechnik. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2025 installierte High-End-Photovoltaik-Anlage von EcoFlow mit Insellösung. Auch die technischen Voraussetzungen für die spätere Installation einer Wärmepumpe sind bereits geschaffen.

Das gepflegte Haus steht auf einem circa 470 m² großen Grundstück und bietet viel Raum für Kinder, Freizeit und Erholung. Der liebevoll angelegte Garten lädt mit einer großzügigen Terrasse und einer ausrollbaren Markise zum Verweilen ein. Eine Gartenhütte mit Freisitz ergänzt den Außenbereich und machen ihn zu einem wunderbaren Rückzugsort für die ganze Familie.

Die circa 123 m² Wohnfläche verteilt sich insgesamt auf vier gut geschnittene Zimmer über zwei Etagen sowie dem gemütlich ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle Eingangsbereich mit Windfang und Garderobe. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zum Wintergarten. Hochwertige Holzdielen aus österreichischer Eiche verleihen den Räumen eine warme, natürliche Atmosphäre und unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses. Die angrenzende, gut ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende und geselliges Beisammensein. Ein Gäste-WC komplettiert diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere, gut geschnittene Zimmer, von denen eines über einen praktischen und begehbaren Ankleidebereich verfügt. Ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne, einer Regen- und Massagedusche, Fußbodenheizung sowie Handtuchwärmer sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist das große, klimatisierte Dachstudio mit eigenem Duschbad. Ob als großzügiges Schlafzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich – dieser helle und vielseitig nutzbare Raum bietet einen zusätzlichen privaten Rückzugsort und rundet das Wohnangebot auf besondere Weise ab.

Das zweite Split-Klimagerät ist zentral im Flurbereich angebracht und sorgt, dank seiner optimalen Positionierung, für eine angenehme Kühlung im gesamten Haus.

Das Raumangebot wird durch eine vielseitig nutzbare, teilweise wohnlich ausgebaute Fläche im Keller ergänzt. Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor, bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Eine Wallbox steht bereits zur Verfügung.

Die Immobilie verbindet somit die Nähe zur Stadt mit naturnahem Wohnen und eignet sich besonders für Familien oder Paare, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Parkett- und Eichenholzdielenböden
- Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung in Küche und Bad
- Elektrischer Zierkamin mit integrierter Heizfunktion
- Moderne Gas-Brennwertheizung
- Technische Vorbereitung für Wärmepumpe
- Split-Klimaanlage
- Dach-, Fassaden- und Kellerdämmung / Isolierung
- Photovoltaik-Anlage von EcoFlow mit erweiterbarer Speicherkapazität
- Terrasse mit ausrollbarer Markise
- Teilweise wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Keller
- Garten mit beheizbarer Wasserleitung
- Holzgartenhütte mit Stromanschluss, Freisitz
- Drainage und Sumpfpumpe als Wasserschutz für Starkregenereignisse
- Garage mit elektrischem Tor und Wallbox
- Stellplätze

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Alles zum Standort

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 sowie die angrenzenden Stadtteile an. Die Straßenbahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Bodenweg“ ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie in nur rund 14 Minuten in die Frankfurter Innenstadt. Über die nahegelegene A 661 ist das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar, ebenso der internationale Flughafen Frankfurt. Damit vereint Seckbach naturnahes Wohnen mit einer komfortablen urbanen Anbindung.

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26001235 - 60389 Frankfurt am Main – Seckbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com