

## 60389 Frankfurt am Main / Seckbach

# Modernes Wohnen & Komfort – Hochwertige Erdgeschosswohnung mit Top-Anbindung in Frankfurt/ Seckbach



Kaufpreis  
**449.000 €**

Wohnfläche  
**59,72 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Volksbank Immobilien  
GmbH**

Volksbank Immobilien GmbH  
060617014280  
immobilien.voba-  
online@myonoffice.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	6,35 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	59,72 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aus sen- Cour Kaufpreises) fällig mit notarieller tage	3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt. des beurkundeten Beurkundung

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1972
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-01-31
Endenergiebedarf	39.99
Primär-Energieträger	ELECTRICIT Y

### Zustand

Baujahr	1972
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage

### Objekt-Titel

Modernes Wohnen & Komfort – Hochwertige Erdgeschosswohnung mit Top-Anbindung in Frankfurt/ Seckbach

### Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
YFTWFTSN  
.....

Objekt-Nr.:  
6006  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Erdgeschosswohnung liegt im beliebten Frankfurter Stadtteil Seckbach, der für seine gewachsene Wohnstruktur, die Nähe zur Natur und gleichzeitig für seine sehr gute städtische Infrastruktur geschätzt wird. Familien finden hier ein vielfältiges Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen sowohl im Stadtteil selbst als auch in den angrenzenden Vierteln. Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet und umfasst zahlreiche Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie therapeutische Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung, ergänzt durch mehrere renommierte Krankenhäuser im Frankfurter Stadtgebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Einzelhandelsgeschäfte, sind bequem erreichbar, während größere Einkaufszentren und Fachmärkte in kurzer Distanz zusätzliche Auswahl bieten. Auch gastronomisch überzeugt Seckbach mit einer Vielfalt an gemütlichen Cafés, traditionellen Apfelweinlokalen und internationalen Restaurants, während die nahegelegene Frankfurter Innenstadt das Angebot nochmals erweitert. Für Freizeit und Erholung bietet insbesondere der Lohrberg mit seinen Weinbergen, Streuobstwiesen und dem beeindruckenden Blick über die Frankfurter Skyline ideale Bedingungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen. Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen ergänzen das Freizeitangebot. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch Straßenbahn- und Buslinien ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Frankfurter Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen und wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

## **Ausstattungs-Beschreibung**

---

Die lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> und besticht durch einen durchdachten und funktionalen Grundriss. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und geht fließend in die offen gestaltete, praktische Küche über, wodurch ein offenes und einladendes Raumgefühl entsteht. Vom Wohnbereich aus besteht direkter Zugang zu einem gemütlichen, gemauerten Balkon mit rutschhemmendem Belag, der zusätzlichen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein behagliches Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad mit barrierefreier Dusche. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine Terrasse, die über den zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz zugänglich ist und einen weiteren privaten Außenbereich schafft. Ein praktischer Kellerraum sowie der Tiefgaragenstellplatz selbst sind der Wohnung zugeordnet.

Für hohen Wohnkomfort sorgen wärmegeämmte Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und elektrisch bedienbaren, wärmegeämmten Rollläden. Die Fußbodenheizung gewährleistet eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung in allen Wohnräumen. Als Bodenbelag wurde, mit Ausnahme des Duschbades, hochwertiges Eichen-Fertigparkett gewählt, das der Wohnung eine warme und elegante Ausstrahlung verleiht. Die Schließanlage ist als Zentralschlossanlage für Haus- und Wohnungseingangstür ausgeführt. Die zentrale Wärmezeugung übernimmt sowohl die Heizungs- als auch die Warmwasserversorgung. Zudem ist ein Breitbandkabelanschluss für Radio und Fernsehen vorhanden, während die Telefon- und Internetversorgung über moderne Duplex-Cat7-Kabel erfolgt.

## **Objektbeschreibung**

---

In einem ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohnumfeld im Frankfurter Stadtteil Seckbach präsentiert sich diese hochwertige Erdgeschosswohnung in einem exklusiven Dreifamilienhaus. Das Anwesen wurde ursprünglich im Jahr 1972 erbaut und im Jahr 2022 einer aufwändigen sowie intensiven Kernsanierung unterzogen. Es überzeugt durch seine zeitgemäße Architektur, eine angenehme Wohnatmosphäre und ein stimmiges Gesamtkonzept, das modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine gefragte Wohnlage legen.

## sonstige Angaben

Die derzeit unbewohnte Erdgeschosswohnung steht ab sofort zur Verfügung und bietet Ihnen die Möglichkeit, ein modernes Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen mit Leben zu füllen.

Lassen Sie sich von der gelungenen Kombination aus Ausstattung, Lage und Wohnqualität überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin – diese Wohnung wird Sie durch ihr Wohngefühl, ihre Ausstrahlung und ihre attraktive Lage begeistern.

## Impressionen



