

## Terrassenwohnung in Frankfurt am Main

**WRS Immobilien - freie 2 Zimmer ETW  
zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage -  
KÄUFERPROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. 1818

### Terrassenwohnung

Verkauf: **296.660 €**

Ansprechpartner:  
Christian Stumpp  
Telefon: 06101 5195745

60389 Frankfurt am Main  
Hessen

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1996                 | Zustand      | saniert        |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1              |
| Wohnfläche    | 46,03 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche    | 5,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | Erdgeschoss    |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | sofort               |              |                |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhiges Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in einer ruhigen Strasse von FFM-Seckbach.

Als Kapitalanlage ist eine Nettomiete in Höhe von € 950,00 möglich. Dies entspricht einer Netto-Rendite in Höhe von ca. 3,67 %.

Es wurde eine neue Zentralheizung eingebaut, daher verbessert sich der Energiekennwert.

## Ausstattung

2 Zimmer Erdgeschoßwohnung

Tageslichtbad - Dusche/Badewanne - WC - Waschtisch

Küche mit Einbauküche und allen elektrischen Geräten

Schlafzimmer

Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und Gartenanteil

Kellerraum

Waschküche

Bodenbeläge: Parkett und Fliesen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Seckbach ist seit dem 1. Juli 1900 ein Stadtteil von Frankfurt am Main.

Die Einwohnerzahl beträgt 10.605.

Das Stadtteilzentrum liegt rund 5 km nordöstlich vom Zentrum der Frankfurter Innenstadt, oberhalb eines ehemaligen Mainarmes, beiderseits einer dem Höhenrücken flussauf folgenden Fernstraße am Hang des Lohrbergs. Der Lohrberg gehört zur geologischen Formation des Berger Rückens. Er ist der östlichste Ausläufer des Weinanbaugebietes Rheingau und verfügt über dessen kleinste Weinlage, den Lohrberger Hang.

Am östlichen Rand Seckbachs an der Berger Warte und der Leopoldsäule auf dem Berger Rücken liegt mit 212 m ü. NN der höchste Geländepunkt Frankfurts.

Im Westen verläuft die Stadtteilgrenze Seckbachs in der Fahrbahnmitte der A 661, im Süden in der Mitte des Riedgrabens nördlich der Straße Am Erlenbruch, einschließlich eines großen Teilstücks der Borsigallee bis westlich der Kruppstraße. Das Seckbacher Industriegebiet grenzt an das kleinere Enkheimer Industrie- und Gewerbegebiet, an den Stadtteil Riederwald und an Fechenheim. Der östlichste Punkt der Gemarkung befindet sich östlich der Vilbeler Landstraße, oberhalb des Florianweges (Bergen) und schließt dortige Bebauung ein.

Der westlichste Punkt Seckbachs liegt an der Kreuzung der Friedberger Landstraße über A 661. Im Norden umfasst die Seckbacher Gemarkung das Alte Zollhaus (1775), das Areal des ehemaligen Großsenders Heiligenstock (1926–1945) bzw. des DENA-Senders (ab 1947), den

größeren südlichen Teil des Parkfriedhofes Heiligenstock, reicht bis kurz vor die Berger Warte, bis zur Leopoldsäule und dem Groß-Umspannwerk Berger Warte.

Seckbach hat seine ursprüngliche Dorfstruktur teilweise noch bewahrt, dies gilt insbesondere für den historischen Ortskern und kleine noch verbliebene landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Dorfkern besitzt eines der am besten erhaltenen fränkischen Fachwerk-Ensembles in Frankfurt. Die historische Siedlung mit der Kirche in der Mitte hat sich modern nach Südwesten in Richtung auf die Frankfurter Innenstadt entwickelt.

Der Stadtteil besteht heute aus einem weitgehend gewerbefreien kleinen Gebiet mit Bebauung und Parklandschaft im Westen, einem zusammenhängend besiedelten Wohngebiet mit einem geringen Anteil von Kleingewerbetreibenden, etwa in der Mitte des Stadtteils, und einer weiteren Parklandschaft. Ein größeres Industrie- und Gewerbegebiet schließt sich im Südosten, in der Seckbacher Niederung, an.

Der früher umfangreicher als heute betriebene Weinbau ist großteils Streuobstwiesen gewichen, die zum größten zusammenhängenden Streuobstwiesengebiet Hessens gehören und daher auch ökologisch landesweiten Stellenwert besitzen.

Die wichtigste Straße der Seckbacher Kernbebauung ist die Wilhelmshöher Straße, die im Westen heute als Sackgasse mit rundem Wendehammer – an der Einhausung der A 661 – beginnt und in Bergen-Enkheim an der Einmündung zur Vilbeler Landstraße endet. Bis zum Zeitpunkt des Autobahnbaus stellte die Wilhelmshöher Straße eine Direktverbindung zur zentralen Bornheimer Berger Straße her. Eine weitere wichtige Straße ist die zu einem großen Teil zu Seckbach gehörende Borsigallee, die aus der Straße Am Erlenbruch abzweigt und auf der 100 Meter hinter der Seckbacher Ostgrenze die A 66 beginnt. Die Nordwestgrenze Seckbachs wird teilweise durch die Friedberger Landstraße gebildet. Nach über fünf Jahren Bauzeit wurde 1995 die „Ostumgehung“ der A 661 eröffnet.

Der Stadtteil hat mit der Linie U4 Anschluss an das Netz der U-Bahn Frankfurt. Im Süden und Westen verkehrt zudem die Linie U7 mit den Stationen Gwinnerstraße und Kruppstraße, die von beiden Linien bedient werden. Auf Seckbacher Gebiet befindet sich der Betriebshof Ost.

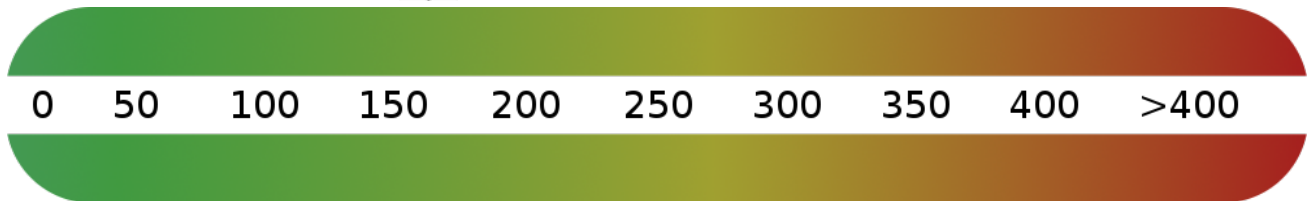
Fünf Stadtbus-Linien verkehren in Seckbach. Das Neubaugebiet am Atzelberg wird seit 1970 durch die Buslinie 38 erschlossen. Die Buslinie 43 durchquert nahezu den gesamten Stadtteil. Die Buslinien 44 und F-41 fahren bis zur Leonhardsgasse und enden dort. Der Nachtbus n5 durchquert Seckbach auf der Route der Buslinie 43.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Badewanne



# Exposé - Galerie



Küche - EBK - Bild 1



Küche - EBK - Bild 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer - Bild 1



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Bild 2



Terrasse - Gartenanteil



# Exposé - Galerie



Waschküche



Kellerraum



# Exposé - Galerie



neue Heizungsanlage