Egelsbach

Großes Grundstück in ruhiger Wohnlage am Feldrand

Objektnummer: 26004061



KAUFPREIS: 785.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1576 m²

Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

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

Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26004061

Kaufpreis	785.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie

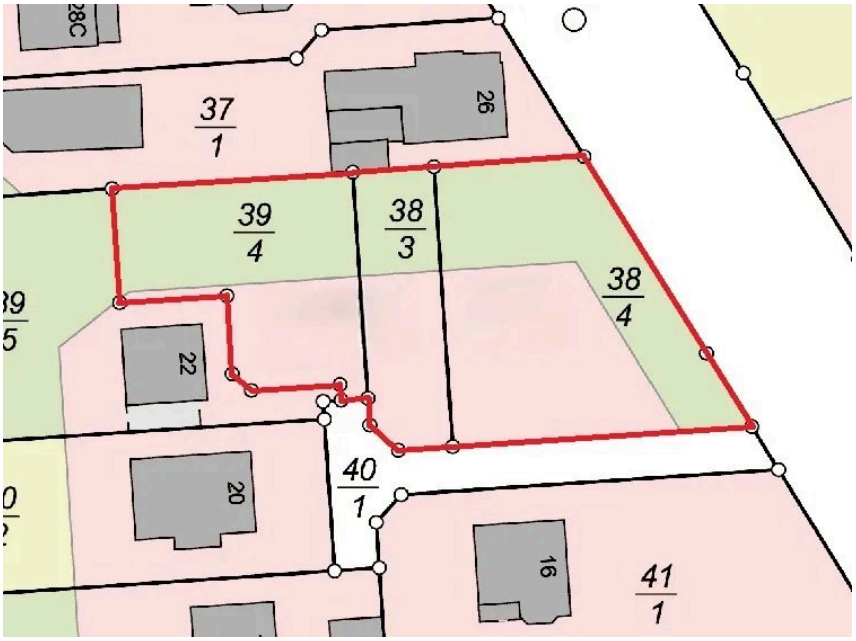




Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

Ein erster Eindruck

In beliebter Wohnlage von Egelsbach können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen: Zum Verkauf stehen drei Flurstücke in Egelsbach in einer ruhigen Sackgasse in Ortsrandlage. Die drei Flurstücken bilden zusammen eine Fläche von insgesamt circa 1576 m² und können durch eine Grundtücksverschmelzung zu einem großen Grundstück zusammengelegt werden. Alle drei Flurstücke sind unbebaut.
Das Areal befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Dieser weist ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 für überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen aus, die schätzungsweise ca. 750 m² groß sind. Die restliche Grundstücksfläche ist als Grünfläche ausgewiesen. Vorgesehen sind Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen.
Zusätzlich bietet die Nachbarbebauung einen Ansatz für eine weitergehende planungsrechtliche Prüfung. Eine weitergehende Ausnutzung kann im Rahmen einer qualifizierten Planung, Bauvoranfrage oder Befreiung geprüft werden. Eine entsprechende Genehmigung wird nicht zugesichert.
Das Areal eignet sich insbesondere für Privatpersonen und Projektentwickler.
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

Ausstattung und Details

- Bebauungsplan mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4 für bebaubare und nicht bebaubare Flächen
- voll erschlossen
- unbebaut
- ruhige Anwohnerstraße in Sackgassenlage

Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

Alles zum Standort

Egelsbach präsentiert sich als eine äußerst attraktive Gemeinde im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, die durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung und überdurchschnittlichen Immobilienpreise für Hessen besticht. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, die insbesondere Pendlern und Familien ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Mit einer sicheren Umgebung, einer soliden Grundversorgung in Bildung und Gesundheitswesen sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung – darunter Regionalbahn, Autobahnen und die Nähe zum Flughafen Frankfurt – schafft Egelsbach ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Familienleben.

Die Gemeinde überzeugt durch ein familienfreundliches Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit in den Mittelpunkt stellt. Die ruhige, grüne Lage lädt zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie der nahegelegene Schlosspark Wolfsgarten, verschiedene Sportanlagen und liebevoll gestaltete Spielplätze, fördern die aktive Freizeitgestaltung und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Die Nähe zum Flugplatz Frankfurt-Egelsbach unterstreicht zudem die verkehrstechnische Anbindung, während mehrere Bushaltestellen – etwa „Im Kammereck“ in nur einer Minute zu Fuß erreichbar – und der Bahnhof Egelsbach in etwa 15 Minuten Fußweg eine unkomplizierte Mobilität gewährleisten.

Für Familien mit Kindern bietet Egelsbach eine breite Palette an Bildungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung. Kindergärten wie die KiTa Forsthaus sind in nur zehn Minuten zu erreichen, während weiterführende Schulen wie die Albert-Einstein-Schule in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch die Wilhelm-Leuschner-Schule sowie diverse Grundschulen und eine Volkshochschule mit Musik- und Ballettschule, die vielfältige Lern- und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und ein Seniorenheim gesichert, wobei etwa die Egelsbach-Apotheke in 25 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese umfassende Infrastruktur schafft ein sicheres und unterstützendes Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Familien sich langfristig wohlfühlen können.

In Egelsbach finden Familien somit einen idealen Lebensmittelpunkt, der durch Sicherheit, exzellente Bildungsangebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung macht diesen Standort zu einer begehrten Adresse für Familien, die Wert auf eine nachhaltige und lebenswerte Umgebung legen.

Objektnummer: 26004061 - 63329 Egelsbach

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: 26004061 - 63329 Egelsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com