

Egelsbach

# Baugrundstück mit Baugenehmigung für 5 Wohneinheiten in ruhiger Lage

Objektnummer: 25004004



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

**KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 385,28 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 504 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25004004 - 63329 Egelsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25004004 - 63329 Egelsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004004	Kaufpreis	590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 385,28 m <sup>2</sup>	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25004004 - 63329 Egelsbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

**T.: 06103 - 48 62 90**

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

Objektnummer: 25004004 - 63329 Egelsbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ca. 504 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet in Egelsbach, gelegen in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone. Für das Grundstück liegt bereits eine genehmigte Projektierung für den Bau eines freistehenden Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten vor. Das geplante Gebäude erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und wird durch ein stilvolles Satteldach mit großzügigen Schleppgauben abgerundet. Die geplanten Wohnungen zeichnen sich durch eine lichte Raumhöhe von 2,60 Metern (nach Putzabzug) aus, wobei die Erdgeschosswohnungen barrierefrei gestaltet sind und jeweils über einen eigenen Gartenanteil verfügen. Zusätzlich sind die Kellerabteile bequem über das Treppenhaus erreichbar. Das Energiekonzept des Bauvorhabens erfüllt den KfW-55-EE-Standard und setzt auf eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung. Für Fahrzeuge stehen insgesamt fünf Außenstellplätze zur Verfügung. Dieses Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für ein hochwertiges Bauprojekt in einer begehrten Wohnlage. Die genehmigte Planung ermöglicht Ihnen einen schnellen Start in die Umsetzung.

Objektnummer: 25004004 - 63329 Egelsbach

## Alles zum Standort

Egelsbach liegt sehr verkehrsgünstig und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss zur A 661. Im nahe gelegenen Ortskern von Egelsbach gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés. Kindergärten, Schulen und diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Von der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsanbindung profitiert die Gemeinde. Sie ist über die Strasse Main-Neckar-Eisenbahn auf dem Abschnitt Frankfurt–Darmstadt an das Netz der S-Bahn Rhein-Main angeschlossen. Direkt an der Bundesautobahn A661 und der Bundesautobahn A5 gelegen, ist der Flughafen Frankfurt mit dem Frankfurter Kreuz in kurzer Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 25004004 - 63329 Egelsbach

## Weitere Informationen

**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: 25004004 - 63329 Egelsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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