



# Exklusive Baugrundstücke nahe Frankfurt Exposé

Neubauggebiet „Leimenkaute“  
Karl-Nahrgang-Str. 43 & 45  
63329 Egelsbach

Kontakt: Torsten & Steffen Parth  
Mail: [s.u.t.parth@gmail.com](mailto:s.u.t.parth@gmail.com)  
Mobil: +49 (0) 176 477 22081

Entdecken Sie ihre Bauoptionen im Herzen des Rhein-Main-Gebiets: Im Neubauggebiet „Leimenkaute“ der Gemeinde Egelsbach erwarten Sie zwei nebeneinanderliegende vollerschlossene Baugrundstücke mit 484m<sup>2</sup> und 497m<sup>2</sup> Grundfläche für die Realisierung Ihres Traumprojekts.

**ACHTUNG:** Gerne können Sie uns jederzeit Ihre Vorstellungen und Preisangebote mitteilen. Ein offener Dialog und eine faire Preisfindung sind uns sehr wichtig!



**„Ein Haus ist  
mehr als nur vier  
Wände; es ist ein  
Ort der  
Erinnerungen und  
Träume“**

## Besonderheiten

Das zum Verkauf stehende Grundstück vereint Flexibilität in der Bebauung mit der Qualität des Wohnumfelds und stellt damit eine einzigartige Investitionsmöglichkeit dar. Hier einige der Vorzüge, die es zu einer erstklassigen Wahl für Bauherren und Investoren machen:

- **Außergewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Der Bebauungsplan für dieses Grundstück ist besonders flexibel gestaltet und ermöglicht eine Vielzahl von Nutzungsoptionen. Ob Sie sich für ein Einfamilienhaus entscheiden oder ein Mehrgenerationen- bzw. **Mehrparteienhaus mit drei Wohneinheiten bevorzugen**, das Grundstück passt sich Ihren Bedürfnissen an.

- **Erweiterte Bebauungshöhe:** Im Gegensatz zu den gegenüberliegenden Grundstücken, die eine Bebauungshöhe von 7,50m nicht überschreiten dürfen, bietet dieses Grundstück die Möglichkeit, bis zu einer Firsthöhe von 11,0m zu bauen. Dies eröffnet zusätzlichen Raum für kreatives und luftiges Wohnen über zwei Vollgeschosse – sowie eine attraktive Fernsicht.

- **Drei Wohneinheiten:** Das Grundstück unterstützt offiziell die Errichtung von drei Wohneinheiten, was es zu einer idealen Wahl für Investoren macht, die auf der Suche nach einem Objekt mit Mietpotenzial sind, oder für Familien, die ein Mehrgenerationenhaus planen.

- **Großzügiger Gartenbereich:** Neben der großzügigen Bebauung bietet das Grundstück ausreichend Platz für einen weitläufigen Garten. Hier können Sie Ihre persönliche Oase der Entspannung oder einen Spielbereich für Kinder gestalten.

- **Attraktive Lage:** Das Grundstück ist eingebettet in eine Umgebung aus neuwertigen Häusern und unbebauten Flächen sowie attraktiven Naturlandschaften.



**„Ein Haus an der richtigen Stelle ist wie ein guter Wein – es wird mit der Zeit immer wertvoller“**

## Lage

Am nordöstlichen Rand der Gemeinde Egelsbach entsteht das Neubaugebiet Leimenkaute mit einer Größe von 38.000 m<sup>2</sup>. Seine Lage verspricht eine idyllische Wohnatmosphäre, die durch die Nähe zur Natur und gleichzeitig hervorragende Anbindung an die urbanen Zentren der Region besticht. Die Leimenkaute ist geprägt von einer Mischung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie wenigen Mehrfamilienhäusern, die speziell auf die Bedürfnisse junger Familien zugeschnitten sind.

In der Gemeinde Egelsbach, gelegen im Herz des Rhein-Main-Gebiets, erwartet Sie eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Mit seinen ca. 11.500 Einwohnern bietet Egelsbach die perfekte Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung.

Direkt an der A661 und in unmittelbarer Nähe zur A5 gelegen, sind Sie in kürzester Zeit in den Metropolen Frankfurt, Darmstadt sowie am Frankfurter Flughafen - ideal für Pendler und Reiselustige.

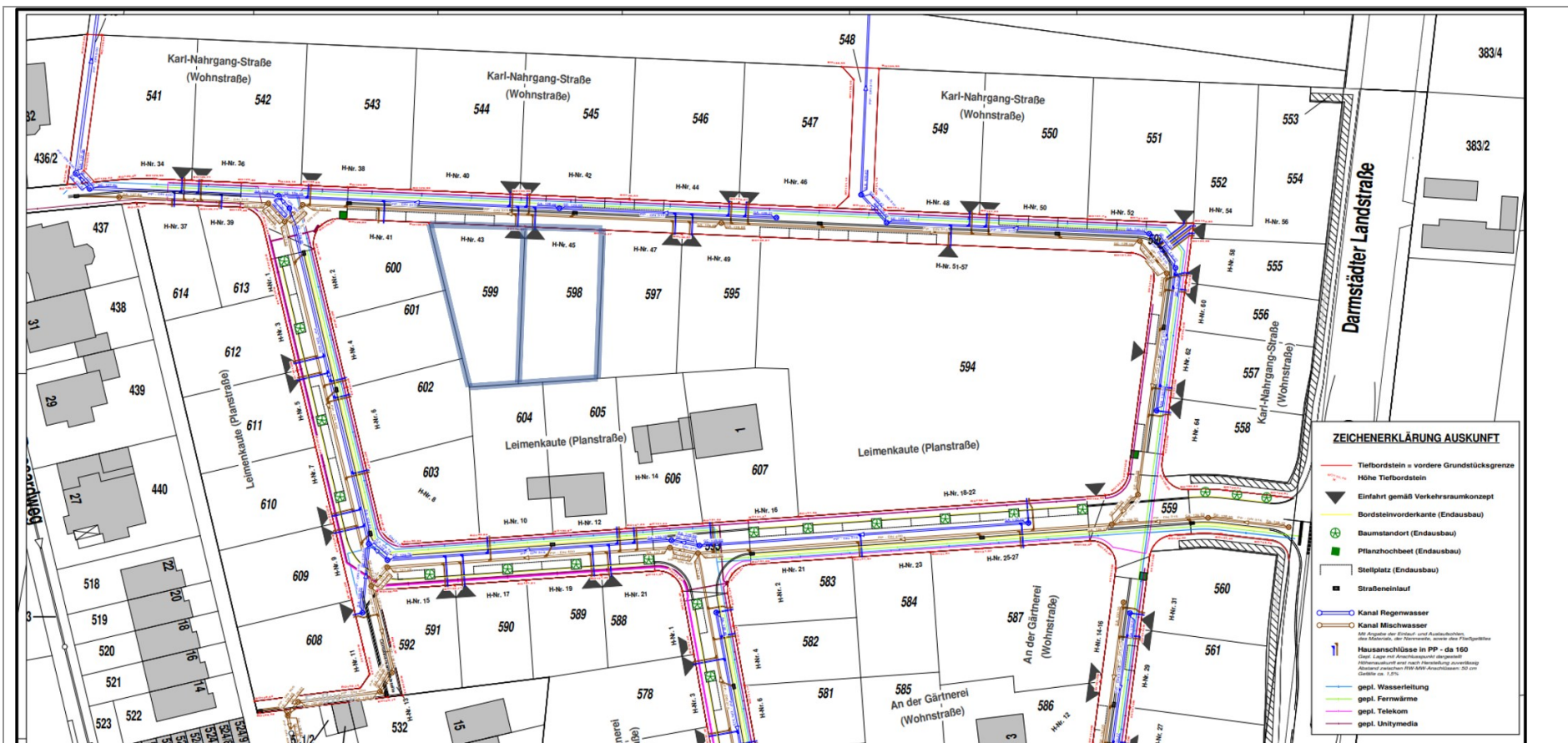
Egelsbach bietet zahlreiche weitere infrastrukturelle Vorzüge: Eine ausgezeichnete Versorgung durch Ärzte, fünf Kindergärten, eine Grundschule mit Ferienbetreuung und umfassenden Bildungsangeboten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen decken bequem den täglichen Bedarf ab - und machen die Gemeinde zu einem Paradies für Familien.

Der S-Bahnhof mit der Linie S3 ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung nach Frankfurt und Darmstadt, während das gut ausgebaute Straßen- und Busnetz eine optimale Mobilität innerhalb der Region gewährleistet.

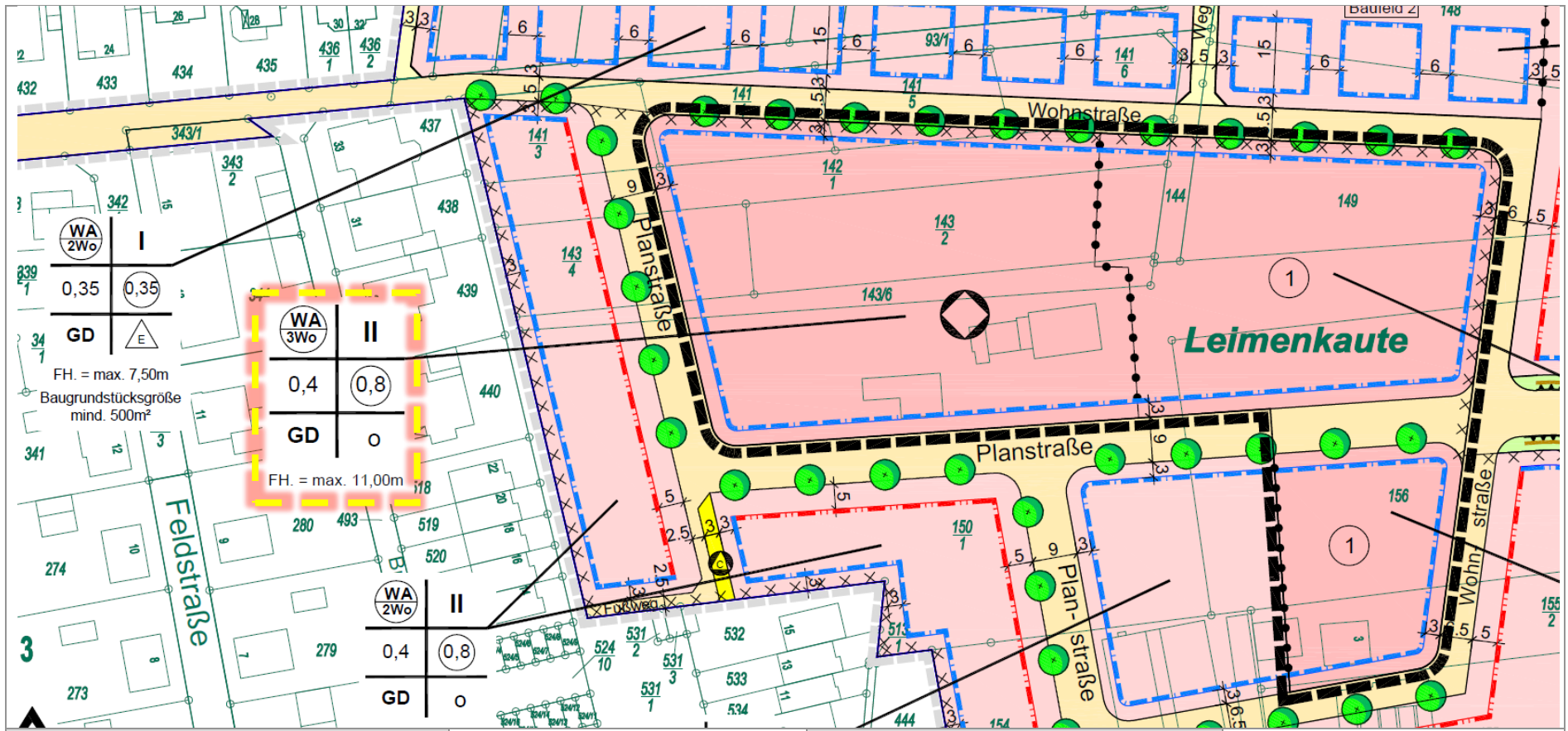
Das Freizeitangebot in Egelsbach lässt keine Wünsche offen: Ein einladendes Freibad, vielfältige Sportstätten und die aktive Sportgemeinschaft Egelsbach (SGE) garantieren Aktivität und Lebensfreude für alle Altersgruppen.

# Detaillierte Grundstücksbeschreibung

Es handelt sich hierbei um zwei vollständig erschlossene Flurstücke mit einer exzellenten zentralen Lage im Neubaugebiet „Leimenkaute“. Die Grundstücke liegen in zweiter Reihe hinter einer atemberaubenden Naturlandschaftsfläche und sind auf der Nordseite direkt mit der Straße verbunden.



Fl. 3 Flurstück 599	Karl-Nahrgang-Str. H-Nr. 43	Fl. 3 Flurstück 598	Karl-Nahrgang-Str. H-Nr. 45
Fläche	484 m <sup>2</sup>	Fläche	497 m <sup>2</sup>
Erschließung	Erschlossen	Erschließung	Erschlossen
Bebaubar nach	Bauplan (Doppel-, Einfamilien-, Mehrfamilien-, Reihenhäuser)	Bebaubar nach	Bauplan (Doppel-, Einfamilien-, Mehrfamilien-, Reihenhäuser)
Form	Trapez	Form	Rechteck
Anzahl direkter Nachbarn	5	Anzahl direkter Nachbarn	4




Fl. 3 Flurstück 599	Karl-Nahrgang-Str. H-Nr. 43	Fl. 3 Flurstück 598	Karl-Nahrgang-Str. H-Nr. 45
Art der baulichen Nutzung	WA: Allgemein Wohngebiet	Art der baulichen Nutzung	WA: Allgemein Wohngebiet
Anzahl der zulässigen Wohnungen	3WO: 3 Wohnungen/-einheiten	Anzahl der zulässigen Wohnungen	3WO: 3 Wohnungen/-einheiten
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	II: 2	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	II: 2
<sup>1</sup> Grundflächenzahl	GRZ: 0,4 (=40%)	<sup>1</sup> Grundflächenzahl	GRZ: 0,4 (=40%)
<sup>2</sup> Geschossflächenzahl	GFZ: 0,8 (=80%)	<sup>2</sup> Geschossflächenzahl	GFZ: 0,8 (=80%)
Dachform GD	geneigte Dachfläche zulässig	Dachform GD	geneigte Dachfläche zulässig
Bauweise	o: offene Bauweise	Bauweise	o: offene Bauweise
<sup>3</sup> Maximal zulässige Firsthöhe	FH max.: 11 m	<sup>3</sup> Maximal zulässige Firsthöhe	FH max.: 11 m

<sup>1</sup>Grundflächenzahl (GRZ): bei einer Grundflächenzahl von 0,4 dürfen maximal 40% des Grundstücks bebaut werden.

<sup>2</sup>Geschossflächenzahl (GFZ): bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 darf die Fläche aller Vollgeschosse zusammen maximal 80% der Grundstücksfläche betragen.

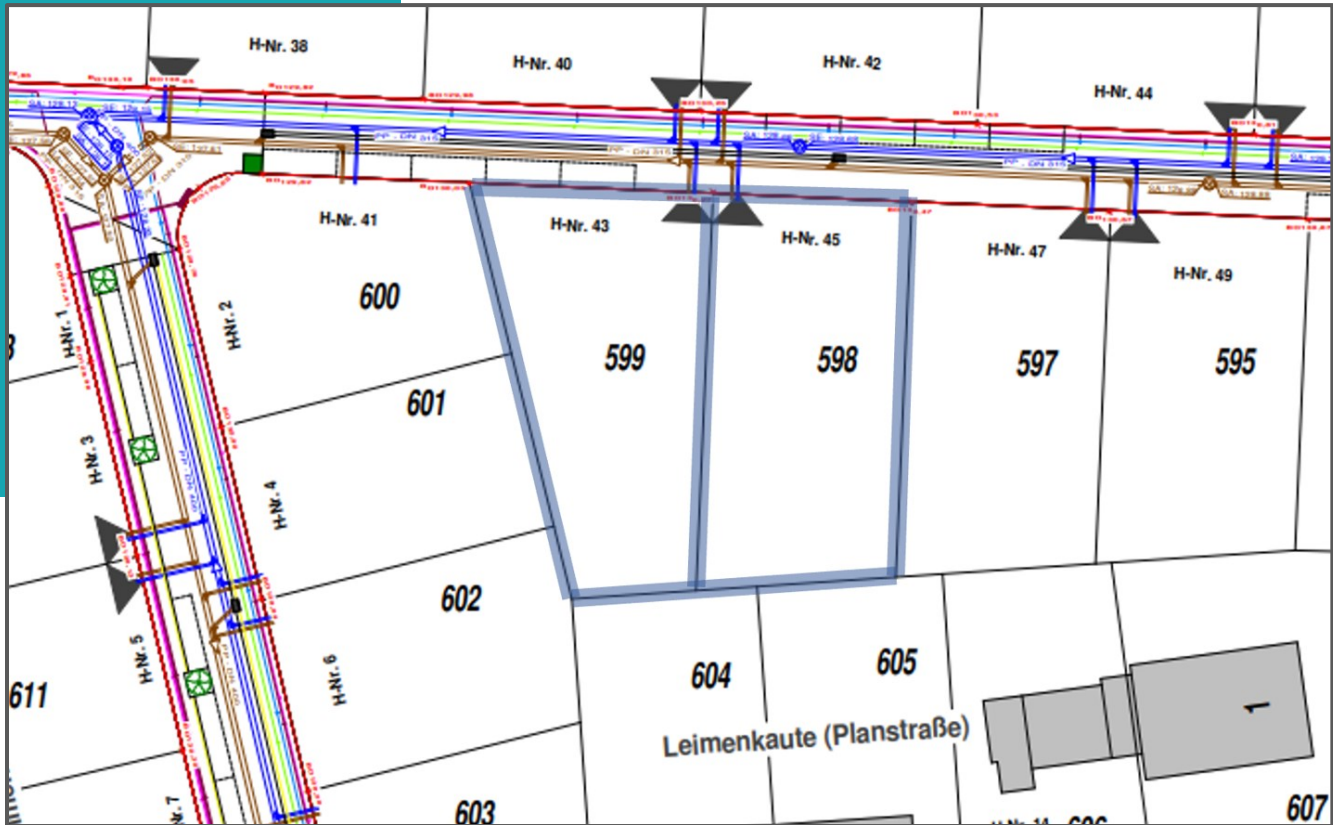
<sup>3</sup>Firsthöhe (FH): gibt den maximal zulässigen Abstand zwischen dem Dachfirst und dem Boden an.



The background of the slide is a close-up photograph of a wood grain, showing concentric, wavy rings of varying shades of brown, tan, and dark blue. A white rectangular box is centered on the image, containing the text. The right side of the slide is a solid purple color.

*Verkaufspreis auf Basis der  
vorangegangenen Beschreibung*

# Verkaufspreis



Grundstücke

Verkaufspreis VB

Flur 598 (497 m<sup>2</sup>)

670.950 € VB

1350 € / m<sup>2</sup>

Flur 599 (484 m<sup>2</sup>)

653.400 € VB

1350 € / m<sup>2</sup>

Der geschätzte Verkehrswert von Grund und Boden ergibt sich aus etlichen Kriterien. Hierzu zählen zum Beispiel Infrastruktur, Nachbarschaft oder Bebauungsmöglichkeiten. So kann auch der tatsächliche, marktübliche Quadratmeterpreis eines Grundstücks erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.

Sonstiges:

Zurzeit befindet sich auf einem der beiden Grundstücke noch eine kleine Blechhalle. Diese wird vor dem Verkauf jedoch vollständig entfernt. Beide Grundstücke werden unbelastet und sofort bebaubar verkauft.

**ACHTUNG:** Wie bereits erwähnt, können Sie uns gerne jederzeit Ihre Vorstellungen und Preisangebote mitteilen. Ein offener Dialog und eine faire Preisfindung sind uns sehr wichtig!

