

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wiesbaden

**Charmanter Altbau zentral gelegen – ideal für  
Mehrgenerationen oder Vermietung**



Objekt-Nr. **OM-452027**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **419.000 €**

Glockengasse 20  
65199 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Nutzfläche	43,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	10,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2-Familienhaus mit Entwicklungspotenzial in Wiesbaden-Dotzheim – Glockengasse 20

In gewachsener Lage von Wiesbaden-Dotzheim befindet sich diese Immobilie in der Glockengasse 20, die sich vor allem an Käufer richtet, die Potenzial erkennen und aktiv entwickeln möchten. Das Haus steht unter Ensemble-Denkmalschutz, welcher sich ausschließlich auf die Außenhülle und Außenflächen bezieht. Im Inneren gibt es keine Auflagen oder Beschränkungen, hinsichtlich des Ensemble Denkmalschutzes.

Das ursprünglich um 1900 errichtete Gebäude präsentiert sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine klassische Ausgangsbasis für eine umfassende Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die vorhandene Substanz eröffnet vielfältige Möglichkeiten – von der großzügigen Eigennutzung bis hin zur Entwicklung als Mehrfamilienhaus.

Besonders interessant ist die flexible Nutzbarkeit:

Die Immobilie kann – vorbehaltlich einer entsprechenden Nutzungsänderung – als Zwei- oder Dreifamilienhaus konzipiert werden. Damit eignet sie sich sowohl für Kapitalanleger mit Fokus auf Vermietung als auch für Mehrgenerationenlösungen oder große Familien mit Platzbedarf.

Die vorhandene Raumstruktur bietet bereits heute ein solides Fundament für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Durch eine durchdachte Sanierung lassen sich hier attraktive Wohneinheiten mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial schaffen.

Key Facts:

- \* Grundstücksfläche: 183qm
- \* Wohnfläche: 125qm
- \* Nutzfläche: 43qm
- \* Baujahr ca. 1900
- \* Sanierungsbedürftiger Zustand mit erheblichem Entwicklungspotenzial
- \* Geeignet für Eigennutzer, Investoren oder Projektentwickler
- \* Nutzbar als Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhaus (vorbehaltlich Genehmigung)
- \* Ideal für große Familien oder Mehrgenerationenkonzepte
- \* Attraktive Lage im gewachsenen Umfeld von Wiesbaden-Dotzheim

## Ausstattung

\* In den Wohnbereichen sind teilweise originale Holzdielenböden vorhanden, die den historischen Charakter der Immobilie widerspiegeln. Im Zuge einer Sanierung können diese aufgearbeitet und gezielt in ein modernes Wohnkonzept integriert werden – ein klarer Mehrwert für Liebhaber von Altbausubstanz.

\* Die straßenseitigen Fenster bestehen aus originalen, einfach verglasten Holzrahmen und unterstreichen den historischen Charakter der Immobilie. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung ist hier eine Modernisierung im Hinblick auf Energieeffizienz und Schallschutz einzuplanen. Welches mit der Denkmalschutz Behörde abzustimmen ist.

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Lage

Die Lage in Dotzheim verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die Innenstadt von Wiesbaden sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar.

- \* Ein großer öffentlicher Parkplatz befindet sich direkt, am Anfang der Glockengasse.
- \* Diverse Restaurants fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



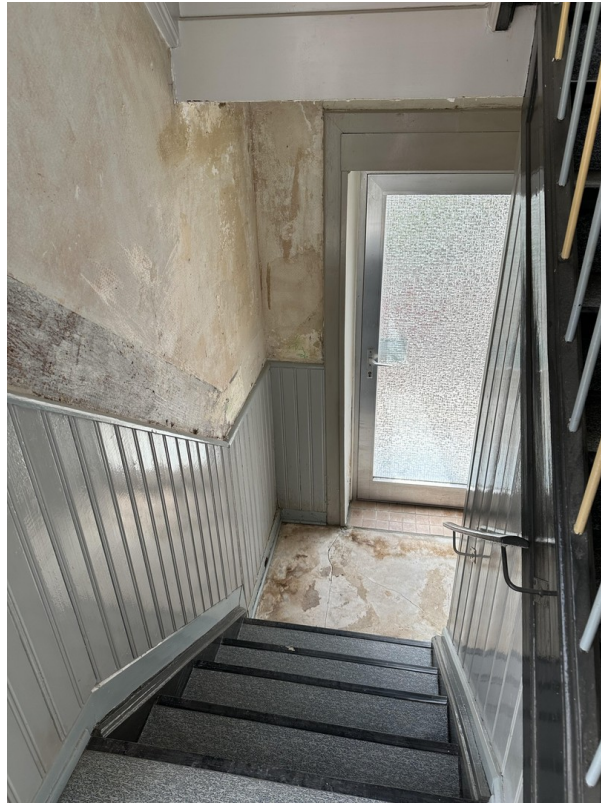
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

