

EXKLUSIVES ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCK

Südhanglage in Wiesbaden-Biebrich

Rheingoldstraße 13 · Entwicklungspotenzial für ein hochwertiges Ein- oder Zweifamilienhaus



499 m² | beidseitige Straßenanbindung | provisionsfrei

Kaufpreisvorstellung **725.000 €**

Das Grundstück

Ein seltenes Grundstück für Käufer, die eine eigenständige Architektur in gewachsener Wohnlage suchen. Die Südausrichtung, der Höhenversprung und die Straßenanbindung an beiden Grundstücksenden eröffnen besondere Möglichkeiten für eine hochwertige, gestaffelte Planung.

Adresse	Rheingoldstraße 13, 65203 Wiesbaden-Biebrich
Grundstück	499 m ² , Südorientierung und ausgeprägte Hanglage
Zugang	Anbindung an Rheingoldstraße und Tannhäuserstraße; Erschließung grundsätzlich von beiden Seiten möglich
Bestand	Wohnhaus mit Nebenanlagen und Pool; Verkauf im gegenwärtigen Zustand
Grundstückszustand	Gerodet und frei von Baumbestand; mit Bauzaun gesichert
Entwicklungsidee	Hochwertiges Einfamilienhaus mit ca. 200 m ² Wohnfläche oder Zweifamilienhaus in Split-Level-Bauweise
Kaufpreisvorstellung	725.000 €
Provision	Keine Käuferprovision



Blick über die gerodete Grundstücksfläche in Richtung Rheingoldstraße; Bestandsmauern und Pool sind noch vorhanden.

Architektonisches Potenzial

Entwicklungsidee: ca. 200 m² hochwertiges Wohnen am Südhang

Variante 1 · Einfamilienhaus

Ein großzügiges, hochwertiges Einfamilienhaus mit etwa 200 m² Wohnfläche kann die Hanglage gezielt nutzen: Eingang und Stellplätze auf dem oberen Niveau, fließend gestaffelte Wohnebenen sowie Wohn- und Freibereiche mit südlicher Orientierung.

Variante 2 · Zweifamilienhaus im Split-Level

Alternativ bietet sich ein Zweifamilienhaus mit versetzten Ebenen an. Ein Split-Level-Konzept kann den natürlichen Geländeverlauf aufnehmen und zwei eigenständige, gut belichtete Wohneinheiten mit differenzierten Außenbereichen ermöglichen.



Die bestehende Hangkante und die mehrgeschossige Nachbarbebauung verdeutlichen die besondere topografische Situation.

Planungshinweis: Die genannten Varianten sind unverbindliche Entwicklungsideen. Die konkrete Zulässigkeit, Dimensionierung, Stellplatzlösung und Gestaltung eines Neubaus sind durch den Erwerber im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrags abschließend mit den zuständigen Behörden zu klären.

Südausrichtung und gewachsenes Umfeld

Das Grundstück liegt in einem etablierten Wohnquartier von Wiesbaden-Biebrich. Die nähere Umgebung ist heterogen bebaut: Neben freistehenden Einfamilienhäusern finden sich insbesondere mehrgeschossige Wohngebäude. Dieser städtebauliche Kontext eröffnet einen interessanten Rahmen für eine eigenständige, hochwertige Neubauplanung.



Blick in südliche Richtung über das Grundstück und die tiefer liegende Wohnbebauung.

Besondere Grundstücksqualitäten

- Südorientierung mit guter Belichtung der künftigen Wohn- und Außenbereiche
- Geländeversprung von rund 3,5 m als Grundlage für eine gestaffelte Architektur
- Straßenanbindung an Rheingoldstraße und Tannhäuserstraße
- Vorhandene Stützwände und Grundstücksmauern als prägendes Element der Topografie
- Gewachsene Nachbarschaft mit unterschiedlichen Gebäudetypologien

Die technische Verwendbarkeit und Standsicherheit vorhandener Mauern und sonstiger Bauteile sind im Zuge der Neubauplanung fachlich zu untersuchen.

Bestand und genehmigter Abbruch

Auf dem Grundstück stehen ein älteres Wohnhaus, Nebenanlagen und ein Pool. Der Verkauf erfolgt im gegenwärtigen Zustand; die Durchführung des Abbruchs übernimmt der Erwerber.



Bestandsgebäude vor der Verwertung; Besichtigungen sind nach Abstimmung möglich, das Grundstück ist durch einen Bauzaun gesichert.

Bereits geleistete Vorarbeiten

- Baugenehmigung für den Abbruch vom 31.10.2024, Az. BAR633560/24
- Denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch ist Bestandteil der Genehmigung
- Gebäude- und Grundstücksaufmaß sowie Abbruchpläne liegen vor
- Artenschutzgutachten liegt vor; eine aktualisierende Kontrolle vor Ausführung ist entsprechend dem Genehmigungsstand einzuplanen
- Schadstoff- und Laboruntersuchungen sowie ein Abbruch- und Entsorgungskonzept liegen vor; asbesthaltige Baustoffe wurden nachgewiesen
- Ein konkret kalkuliertes Abbruchangebot liegt als Kostenorientierung vor und ist vor Beauftragung zu aktualisieren

Konditionen und Unterlagen

Kaufpreisvorstellung 725.000 € | keine Käuferprovision

Verkaufsrahmen

- Direktverkauf durch den Eigentümer, ohne Makler
- Verkauf des Grundstücks im gegenwärtigen Zustand einschließlich sämtlicher Bestandsanlagen
- Besichtigung und Zugang nach vorheriger Abstimmung
- Kurzfristige notarielle Abwicklung nach Einigung und Finanzierungsnachweis möglich

Datenraum für ernsthafte Interessenten

Nach einem qualifizierten Erstgespräch können unter anderem folgende Unterlagen bereitgestellt werden:

- Abbruchgenehmigung einschließlich Nebenbestimmungen und genehmigter Planunterlagen
- Grundstücks- und Höhenaufmaß, Katasterunterlagen und Eigentumsnachweis
- Artenschutz-, Schadstoff- und Laborunterlagen
- Abbruch-/Entsorgungskonzept und vorhandenes Abbruchangebot



Straßenseitige Ansicht des gesicherten Grundstücks während der Freistellungsarbeiten.

Kontaktaufnahme bitte direkt über den Eigentümer bzw. den Absender dieser Unterlage.

Haftungshinweis: Sämtliche Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt, dienen jedoch ausschließlich der Vorinformation und begründen keine Beschaffensvereinbarung. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und die dort vereinbarten Regelungen. Bebaubarkeit, Erschließung, Bodenverhältnisse, Baulasten, Genehmigungsstand und Verwendbarkeit vorhandener Bauteile sind vom Erwerber eigenständig zu prüfen.