

**Einfamilienhaus mit 583 m² Südgrundstück unter Bodenwert in
Wiesbaden-Biebrich – Sanierungsobjekt oder Neubauprojekt.
Provisionsfrei für Käufer!**



Kaufpreis 649.000 €	Wohnfläche ca. 158,81 m²	Grundstück ca. 583 m²	Provision keine zusätzliche Käuferprovision
-------------------------------	---	--	---

Eckdaten & Fakten im Überblick

Objektyp	Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Entwicklungspotential
Adresse	Wingertstraße 37, 65203 Wiesbaden-Biebrich
Kaufpreis	649.000 €
Käuferprovision	Provisionsfrei für den Käufer!
Wohnfläche	ca. 158,81 m ² (nach WoFIV)
Grundstück	ca. 583 m ² mit idealer Südausrichtung (Bodenrichtwert: 1.150 € / m ²)
Baujahr	1952 (Modifikation 1968, Teilfenstererneuerung 2018)
Bauweise	Massivbauweise
Energieausweis	305,7 kWh/(m ² ·a)
Verfügbarkeit	nach Absprache

Objektbeschreibung & Highlights

Diese Immobilie in gewachsener, ruhiger Wohnlage von Wiesbaden-Biebrich bietet eine **äußerst seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Sanierungsliebhaber und visionäre Projektentwickler**. Das ca. 583 m² große Grundstück besticht durch seinen eingewachsenen, sonnigen Südgarten und eröffnet außergewöhnliche Optionen für die Zukunft.

Das Wert-Fundament: Ihr Kaufvorteil im Detail

Dieses Angebot bietet eine attraktive Kaufgelegenheit, die sich primär über den exzellenten Grund und Boden in dieser etablierten Wohnlage definiert. Der offizielle Bodenrichtwert für diese Zone in Wiesbaden-Biebrich beläuft sich auf **1.150 €/m² (Stand 01.01.2026)**. Daraus ergibt sich für das ca. 583 m² große Grundstück ein rechnerischer Bodenwert von rund **670.450 €**.

Mit einem Angebotspreis von **649.000 €** erwerben Sie diese Liegenschaft somit **unter dem rechnerischen Bodenwert!** Der bestehende Modernisierungsbedarf des Hauses ist in diesem Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Ihre Optionen: Zwei Wege zur Traumimmobilie

Option A: Das Sanierungsobjekt für Eigennutzer & Handwerker

Das freistehende Einfamilienhaus bietet mit einem umbauten Raum von ca. 773,85 m³ eine hervorragende und klassische Raumstruktur. Da wesentliche Gewerke (wie Dach, Fassade, Heizung und Leitungen) nicht mehr heutigen Standards entsprechen, bietet sich Ihnen hier ein unberührter Rohdiamant, den Sie ohne teure Vormodernisierungen Dritter nach eigenen Wünschen gestalten können.

- **Souterrain-Wohnkomfort:** Eine aktuelle Flächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom Juli 2026 weist im Gartengeschoß **39,89 m² Wohnfläche** aus (Zimmer, Küche, Flur, Bad). Durch das topografische Gefälle zur Gartenseite hin genießen diese Räume hervorragendes Tageslicht und einen direkten Zugang ins Grüne – ideal für eine Einliegerwohnung, einen Gästebereich oder ein Home-Office.
- **Teilerneuerungen:** Ein Teil der Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung wurde bereits im Jahr 2018 erneuert.

Option B: Das Neubau-Projekt für Bauträger & Projektentwickler

Für Entwickler bietet das Grundstück dank der offiziellen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans außergewöhnliche Nachverdichtungsmöglichkeiten:

- **Reines Wohngebiet (WR)** in offener Bauweise.
- **Zwei Vollgeschosse (II)** sind laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans realisierbar.
- **GRZ 0,25:** Erlaubt eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. **146 m²**.
- **GFZ 0,50:** Erlaubt eine maximale Geschossfläche von stolzen ca. **292 m²**.

Realisierungspotenzial: Der Bebauungsplan eröffnet einen großzügigen Rahmen für ein modernes Ein- oder Zweifamilienhaus mit bis zu ca. 292 m² Geschossfläche auf zwei Vollgeschossen. Ein solches Neubaukonzept würde sich hervorragend in die gewachsene Umgebung einfügen. Die tatsächlich realisierbare Wohnfläche richtet sich nach dem

konkreten Entwurf. Ein zusätzliches Kellergeschoss kann – je nach Ausführung – das Raumangebot um großzügige Keller-, Technik- und Nutzflächen erweitern.

Rechtliche Sicherheit & Erschließung

- **Baulasten:** Das Baulastenverzeichnis weist für dieses Grundstück **keine Eintragungen** auf.
- **Erschließung:** Die Immobilie ist vollständig an das städtische Netz angeschlossen (Wasser, Strom, Gas, Telefon, Kanalisation). Die Erschließung erfolgt über eine voll ausgebaute Anliegerstraße (ruhige 30er-Zone).

Flächen- und Raumaufteilung im Bestand (Stand 2026)

- **Erdgeschoss (66,48 m² Wohnfläche):** Großzügiges Wohnzimmer (21,14 m²), Schlafzimmer (14,52 m²), Küche (11,65 m²), Diele (8,89 m²), Tageslichtbad (4,58 m²), Flur, Abstellnischen sowie ein Balkon (8,75 m² Grundfläche / zu 25% angerechnet) mit Blick in den eingewachsenen Südgarten.
- **Dachgeschoss (52,44 m² Wohnfläche):** Drei gut geschnittene Zimmer (15,90 m², 15,70 m² und 12,00 m²), Badezimmer (4,28 m²) und Flurbereiche. Darüber liegt der geräumige Dachspeicher als reine Nutzfläche.
- **Garten- / Untergeschoss (39,89 m² Wohnfläche + zusätzliche Nutzflächen):** Souterrain-Zimmer (15,95 m²), Souterrain-Küche (11,61 m²), Flur (7,84 m²), Badezimmer (4,49 m²). Zusätzlich stehen separate Keller- und Lagerräume (insg. ca. 22,60 m² reine Nutzfläche) zur Verfügung.

Lage & Zukunftstrend in Wiesbaden-Biebrich

Die Wingertstraße bietet eine intakte, gehobene und nachfragegerechte Wohnlage im beliebten und einwohnerstärksten Ortsbezirk der Landeshauptstadt.

- **Infrastruktur & Erholung:** Kitas, erstklassige Grundschulen sowie Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten (REWE-Vollsortimenter) sind fußläufig erreichbar. Die wunderschöne Rheinuferpromenade und der historische, 31 Hektar große Schlosspark Biebrich liegen quasi vor der Haustür.
- **Zukunftsprojekt „Bahnhofs.Quartier“:** Der fußläufige Regionalbahnhof (600 m) wird derzeit im Rahmen eines nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts zur modernen „15-Minuten-Stadt“ aufgewertet. Diese zukunftsorientierte Quartiersentwicklung wird die Attraktivität der Mikrolage künftig zusätzlich stärken.
- **Makrolage:** Perfekte Anbindung an die Autobahnen A66, A643 und A671. Die Innenstädte von Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main sowie der Frankfurter Flughafen (25 km) sind in kürzester Zeit erreichbar.

Fazit

Sie kaufen hier erstklassigen Grund und Boden, dessen rechnerischer Bodenwertansatz bereits über dem Angebotspreis liegt, und erhalten dazu ein großzügiges, voll dokumentiertes Bestandshaus als perfekte Basis für Ihr Projekt.

Nutzen Sie diese seltene, für den Käufer provisionsfreie Gelegenheit!

Eindrücke



Garten und Hausansicht



Rückwärtige Grundstücksseite



Straßenseite Hausansicht



Diele Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Balkon/Terrassenbereich



Küche Erdgeschoss



Esszimmer Erdgeschoss (alternativ SZ)



Bad Erdgeschoss



Treppe zum Dachspeicher



Flur Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



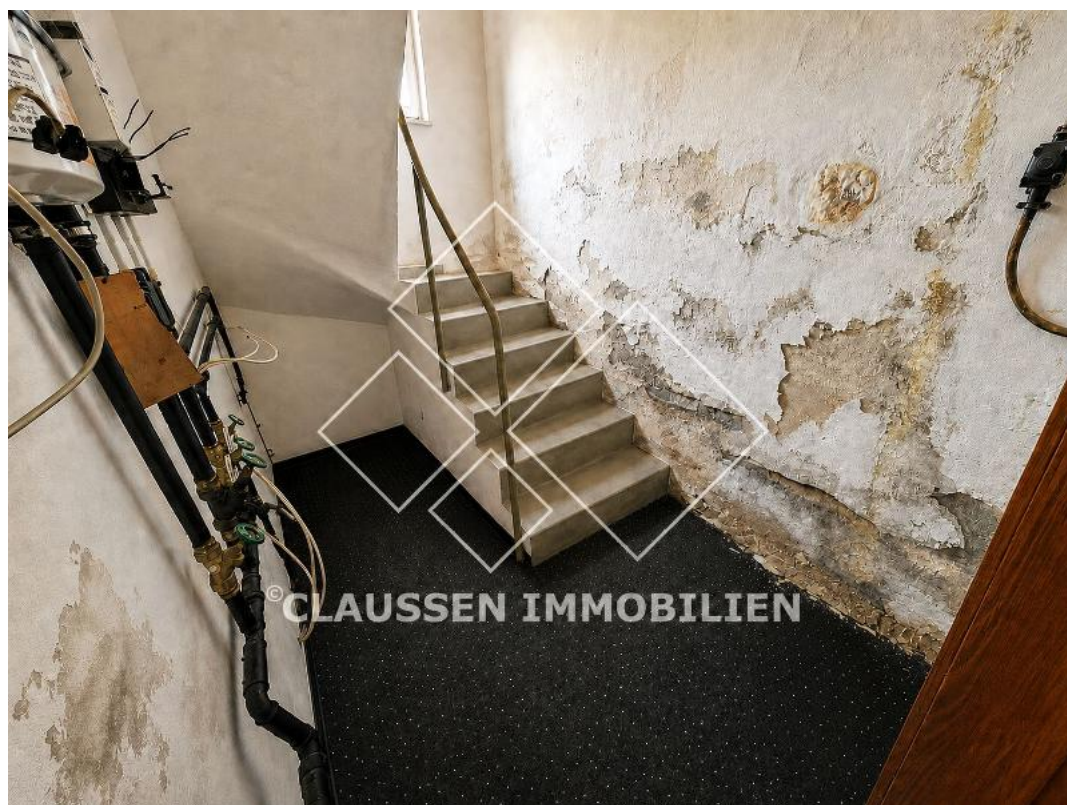
Weiteres Zimmer Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Treppe/Kellerbereich



Flur Gartengeschoss



Keller-/Nutzfläche



Bad Gartengeschoss



Weitere gartenseitige Nebenfläche

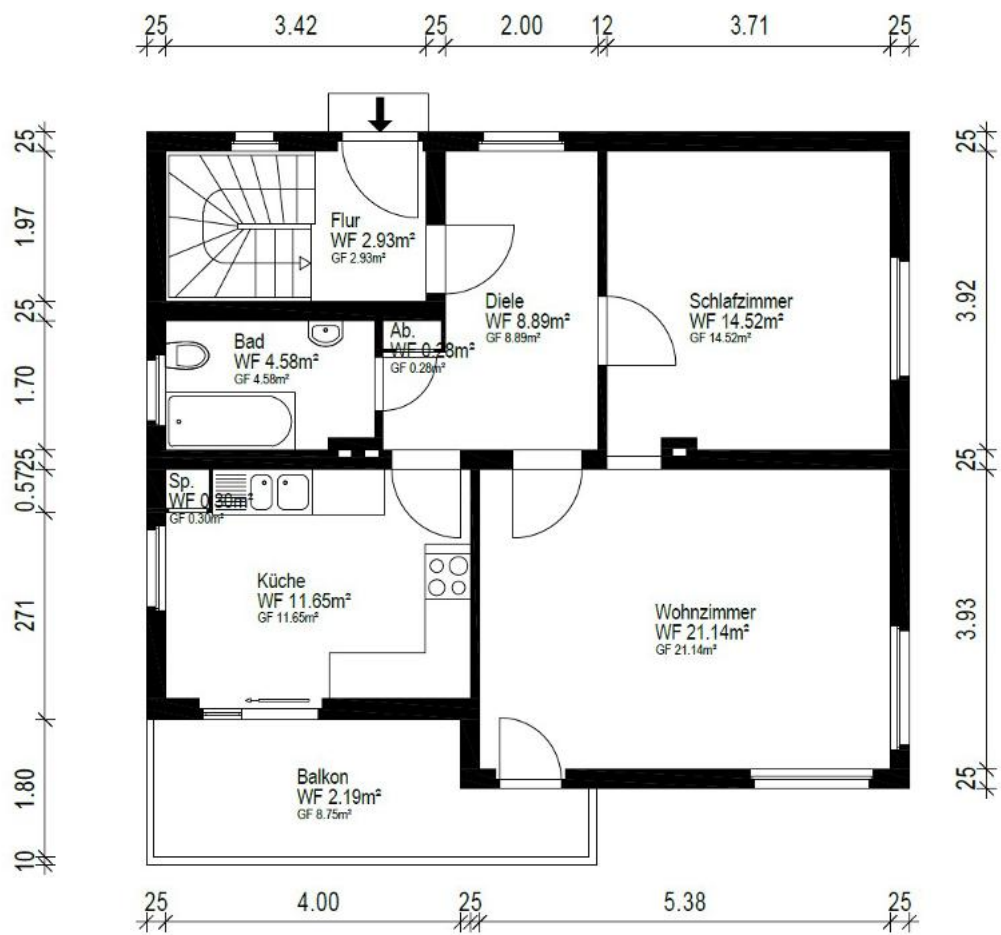


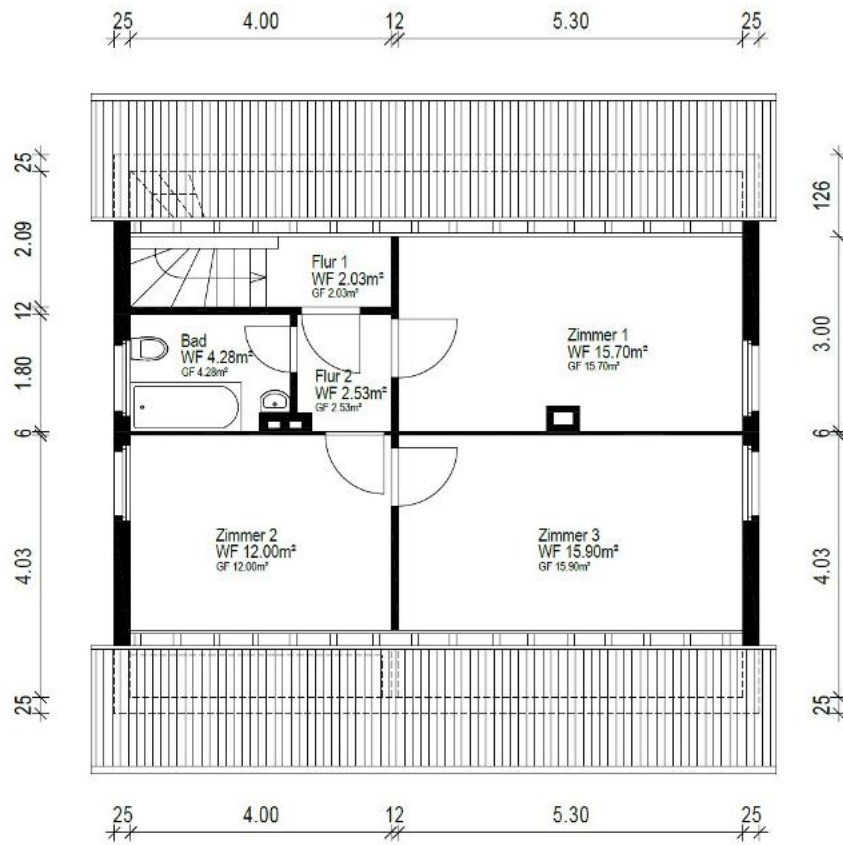
Zimmer Gartengeschoss

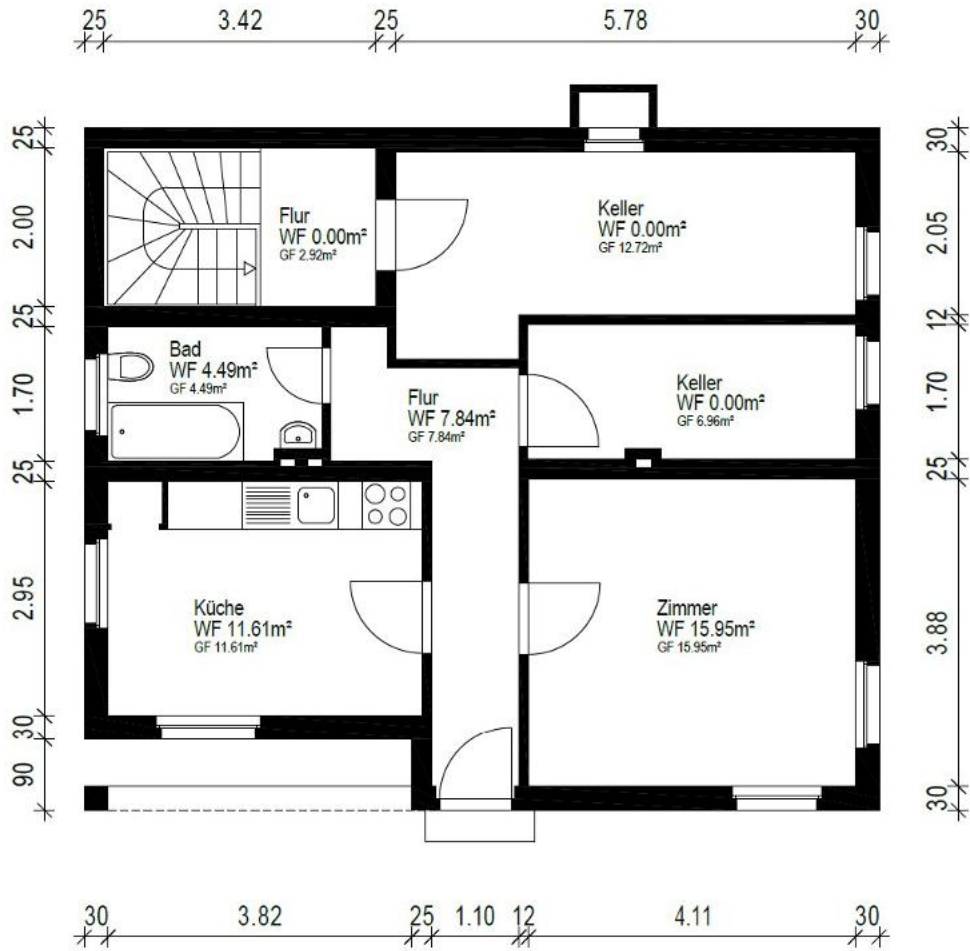


Küche Gartengeschoss

Grundrisse







Sonstiges

Verfügbarkeit & Konditionen

Das Haus

kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

Die Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei!

Wir haben einen qualifizierten Alleinauftrag und werden vom Verkäufer bezahlt.

Hinweis zu virtuell bearbeiteten Bildern:

Einzelne Innenraumfotos wurden virtuell aufgeräumt.

Maßgeblich für den mitverkauften Ausstattungsumfang sind die Angaben in diesem Exposé sowie die Regelungen im notariellen Kaufvertrag.

Über uns – Kompetenz aus zwei Generationen

Vertrauen Sie auf unsere langjährige Erfahrung. Immobilien sind seit Generationen unsere Leidenschaft.

Durch die Kooperation mit Herrn Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bieten wir Ihnen eine besondere Expertise:

Als Architekt und Immobilienmakler bringt er einen Sachverstand in die Beratung ein, der weit über das übliche Maß hinausgeht.

Ob technische Details oder marktgerechte Bewertung – wir betreuen jedes Projekt mit höchstem Anspruch an Seriosität und Integrität.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen? Gerne ermitteln wir für Sie den Marktwert und entwickeln eine individuelle Vermarktungsstrategie.

Ihr Projekt wird bei uns betreut wie ein eigenes – versprochen.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers oder Dritter.

Trotz sorgfältiger Prüfung können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Haftung übernehmen.

Alle Maße und Flächenangaben sind Circa-Werte.

Dieses Angebot erfolgt freibleibend; ein Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten. Aussagen zu möglichen baulichen Veränderungen stehen unter dem Vorbehalt der behördlichen Genehmigungsfähigkeit.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

Claussen Immobilien – professionell. seriös. persönlich.

Kontakt

Claussen Immobilien

Am Erkelsborn 11

65189 Wiesbaden

0611-74344

info@claussen-immobilien.de

