



CALLA-IMMOBILIEN  
Kirsten Hanstein

# EXPOSÉ

---

## Baugrundstück mit Entwicklungspotenzial in Dossenheim Ortsmitte

---

**VHB 619.000,- €**

Kaufpreis / **keine Maklerprovision**

**454 qm**

Fläche

**Dossenheim Mitte**

Lage

---

### Objektbeschreibung

Das angebotene Grundstück umfasst 454 m<sup>2</sup> in attraktiver Wohnlage von Dossenheim.

Das vorhandene Einfamilienhaus ist nicht erhaltenswert und bietet eine hervorragende Grundlage für eine Neubebauung.

Aufgrund der Nachbarbebauung ist eine längliche Bebauung bzw. Anbauung an das Nachbargebäude (Flurstück 475) grundsätzlich denkbar - auch außerhalb des aktuellen Baufensters.

Dadurch könnte die Rückseite des Nachbargebäudes verdeckt und eine harmonische Bebauungslinie erreicht werden.



CALLA-IMMOBILIEN  
Kirsten Hanstein

# EXPOSÉ

**VHB 619.000,- €**

Kaufpreis / **keine Maklerprovision**

**454 qm**

Fläche

**Dossenheim Mitte**

Lage

## Planungs- und Genehmigungssituation

Der neue Bebauungsplan für das Areal befindet sich aktuell in Vorbereitung durch den Gemeinderat Dossenheim.

Die Entscheidung des Bauausschusses über das weitere Vorgehen steht zeitnah an.

Eine frühzeitige Anfrage oder Eingabe durch Investoren oder Bauherren ist ausdrücklich erwünscht, um zu klären:

- Welche Neubebauung auf dem Grundstück Nr. 474 zulässig ist (*vorderer und mittlerer Bereich*)
- Ob eine längliche Bebauung wie auf Grundstück 475 möglich wäre
- Ob das Baufenster ggf. durch den „Bauturbo“ erweitert werden kann.



**CALLA-IMMOBILIEN**  
Kirsten Hanstein

# EXPOSÉ

**VHB 619.000,- €**

Kaufpreis / **keine Maklerprovision**

**454 qm**

Fläche

**Dossenheim Mitte**

Lage

## **Nutzungskonzept /Entwicklungspotenzial**

Nach Rücksprache mit der Gemeinde (Bauamt - Herr Thóle) besteht Interesse an seniorengerechten Wohnungen mit Aufzug, barrierefreiem Zugang und altersgerechter Ausstattung.

Ein solches Konzept würde dem Bedarf der Gemeinde entsprechen und die Genehmigungschancen verbessern.

## **Besonderheiten & Chancen**

- Attraktives Baugrundstück mit Entwicklungspotenzial
- Möglichkeit der direkten Anbauung und Erweiterung des Baufensters
- Zukünftiger Bebauungsplan eröffnet Spielraum für individuelle Konzepte
- Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum vorhanden
- Hoher Wertzuwachs nach Neubebauung möglich









**CALLA-IMMOBILIEN**  
Kirsten Hanstein

# EXPOSÉ

**VHB 619.000,- €**

Kaufpreis / **keine Maklerprovision**

**454 qm**

Fläche

**Dossenheim Mitte**

Lage

## Zielgruppe

Das Objekt richtet sich an Kapitalanleger, Bauträger, Projektentwickler und Architekten, die frühzeitig in die Planungsphase einsteigen und das Potenzial des Grundstücks nutzen möchten.

## Fazit

Ein interessantes Entwicklungsgrundstück in guter Lage von Dossenheim mit Potenzial zur attraktiven Neubebauung.

Durch den in Arbeit befindlichen Bebauungsplan und die Offenheit der Gemeinde für seniorengerechte oder kompakte Wohnkonzepte bietet das Grundstück eine zukunftsorientierte Investitionschance.

Kontakt  
Calla Immobilien  
Kirsten Hanstein  
Ingeborg-Bachmann-Str. 17  
Tel.: +49 177 7819569  
E-Mail: [hanstein@calla-immobilien.de](mailto:hanstein@calla-immobilien.de)