

Wiesbaden – Sonnenberg

# Wunderschön gelegenes Baugrundstück am höchsten Punkt von Sonnenberg mit traumhafter Fernsicht

???????? ??: 25006022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 2.445.000 EUR • ??: 1.752 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ??????????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ??? ??????

|                    |          |                  |                                                                                       |
|--------------------|----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????? | 25006022 | ????? ???????    | 2.445.000 EUR                                                                         |
|                    |          | ?????            | ?????????                                                                             |
|                    |          | ???????????????? |                                                                                       |
|                    |          | ???????????      | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

???????? ?????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ???????



??????? ???????? : 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ????????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ?????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ???????



??????? ???????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

??????? ?????????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## ??? ?????? ???????????

Dieses beeindruckende Grundstück bietet Ihnen die Möglichkeit, in ruhiger und naturnaher Umgebung Ihr neues Zuhause zu finden.

Das ca. 1.752 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt am Rande von Wiesbaden Sonnenberg, einem der schönsten Stadtteile Wiesbadens mit prachtvollen Villen und Einfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und schnell zu erreichen, liegt das Grundstück inmitten herrlicher Natur, umgeben von Feldern und mit dem Wald in unmittelbarer Nähe. Derzeit ist das wunderschöne Grundstück noch mit einem Wochenendhaus bebaut, das vom Käufer abgerissen werden muss und Ihnen somit attraktive Baumöglichkeiten bietet. Nach vorliegendem Bebauungsplan und Einholung der Baugenehmigung kann auf diesem Grundstück ein Gebäude nach offener Bauweise, mit einer Grundfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> gebaut werden. Das Haus darf zwei Geschosse umfassen mit einer gesamt Wohnfläche von ca. 420 m<sup>2</sup>.

Hier haben Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Lage des Grundstücks verbindet die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, während das nahe gelegene Naherholungsgebiet zu Spaziergängen und Ausflügen in die Natur einlädt.

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren Wohnraum in einer unverwechselbaren Umgebung zu verwirklichen. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause vorzustellen. Kontaktieren Sie uns, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ???????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

??? ??? ??? ??????????

Nordöstlich der Wiesbadener Innenstadt liegt das Wohngebiet Sonnenberg. Mit seinen prachtvollen Villen und Einfamilienhäusern und der sensationellen Aussicht gehört es zu den begehrtesten Adressen der Kurstadt. Im historischen Stadtkern finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sowie Dienstleister. Wahrzeichen des Stadtteils ist die aus dem 13. Jahrhundert stammende Burg Sonnenberg. Drei Kindergärten und zwei Grundschulen machen den rund 8.000 Einwohner zählenden Stadtteil auch für Familien interessant. Eine der exklusivsten Adressen ist das Wohngebiet am Birnbaum mit modernen Villen und großzügigen Grundstücken.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer und ist damit für den Autofahrer leicht zu erreichen – eine ideale Anbindung an die Autobahn A66 ist gegeben. Auch für die Anreise mit der Bahn sind optimale Voraussetzungen gegeben, denn Wiesbaden ist an das deutsche ICE-Netz angeschlossen. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz. Der Frankfurter Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinien 2, 16 und 18 verkehren regelmäßig und bieten eine gute Möglichkeit, sich fortzubewegen und schnell die Wiesbadener Innenstadt zu erreichen.

??????? ?????????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

????? ??????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25006022 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)