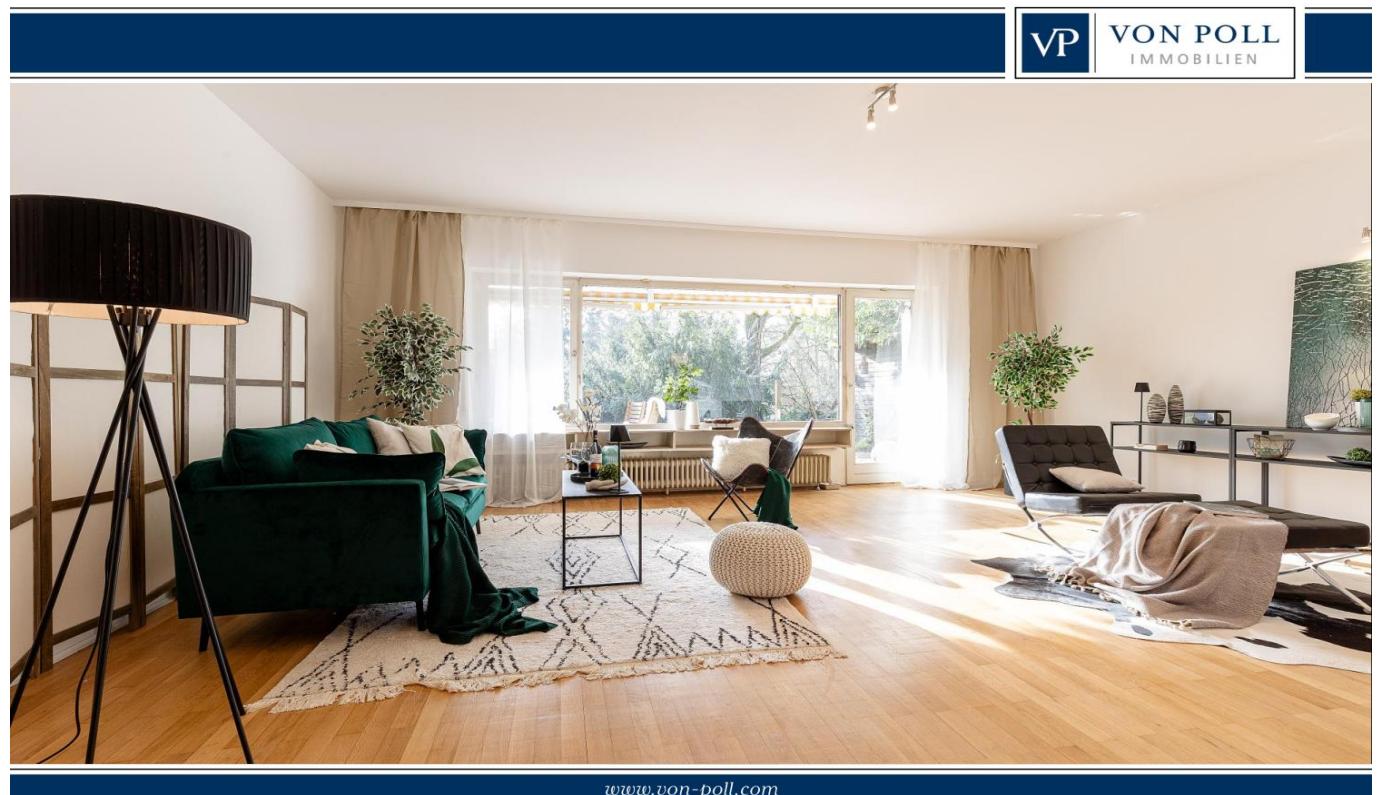


Wiesbaden – Sonnenberg

# Rohdiamant zum Veredeln mit ELW auf uneinsehbarem Traumgrundstück in ausgezeichneter Lage

????????? ??????????: 26006007



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

???? ??????: 1.995.000 EUR • ??????????: ca. 193,34 m<sup>2</sup> • ????????: 6 • ??????? ????: 1.313 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

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

????????? ??????????	26006007
???????????	ca. 193,34 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1968
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????,
	1 x ????????

????? ????????	1.995.000 EUR
??????	?????????????
???????????????	
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????????	ca. 92 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC
	?????????????,
	??????, ??????,
	???????????

????????? ??????????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	03.04.2033
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	251.48 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1968
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ???????



???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ??????



???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ??????



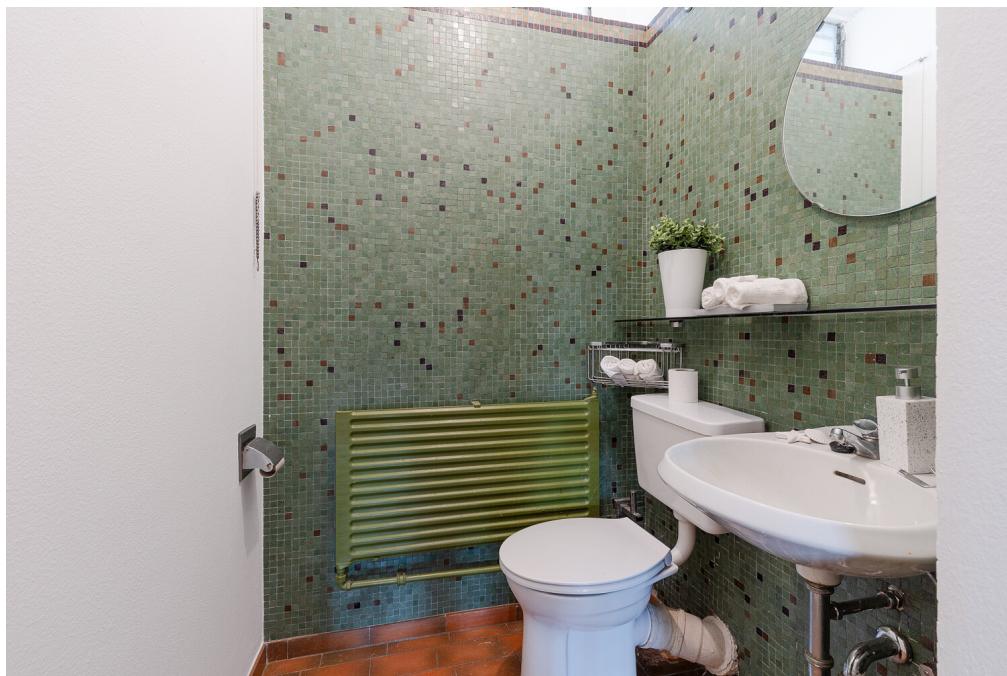
???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ??????



???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ??????



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)

???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ??????



???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ???????



???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ???????



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)

???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ??????



## 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**

Partner-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)

???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## ??? ????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem großzügigen Haus mit bemerkenswertem Entwicklungspotential, gelegen in einer ruhigen, angenehm gewachsenen Wohngegend. Die Umgebung überzeugt durch eine harmonische Nachbarschaft sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Das Objekt präsentiert sich in einer gepflegten Ausstattung, die zukünftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen sowie eine separate Einliegerwohnung im Gartengeschoss – ideal nutzbar als Arbeitsplatz, Gästebereich oder zur Vermietung. Mit insgesamt ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie optimale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der großzügige Eingangsbereich des Erdgeschosses führt direkt in den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Der Balkon ist von sämtlichen Zimmern der Etage begehbar und eröffnet einen herrlichen Blick in den Garten – ein Detail, das die Wohnqualität dieser Räume eindrucksvoll unterstreicht.

Im Untergeschoss befinden sich flexibel nutzbare Zimmer, Sauna und Kellerräume. Der angrenzende, ebenfalls uneinsehbarer Garten präsentiert sich als grüne Oase und lädt zu erholsamen Momenten und ungestörten Sommerabenden ein.

Lassen Sie nach den notwendigen Renovierungs-/ sowie Sanierungsmaßnahmen Ihren eigenen Wohntraum entstehen. Die großzügige Grundfläche und die flexible Raumaufteilung bieten viel Potenzial für kreative Wohnkonzepte und persönliche Gestaltungsideen.

Die Einliegerwohnung im Souterrain überzeugt durch ihren separaten Zugang sowie die Aufteilung in Wohn-/Schlafbereich, Küche und Bad. Sie wurde im Zuge der letzten Modernisierung umfassend renoviert und eignet sich daher hervorragend für unterschiedliche Nutzungsszenarien.

Die Lage des Hauses punktet mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die

Autobahn. Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung ein breites Angebot.

Zusammenfassend ist dieses Haus die ideale Wahl für Interessenten, die Wert auf Privatsphäre, einen nicht einsehbaren Garten und vielseitig entwicklungsähnige Grundrisse legen. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung, damit Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Objektes selbst erleben können.

???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

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

- zwei Etagen plus separate Einliegerwohnung im Gartengeschoß
- Erdgeschoss mit ca. 134 m<sup>2</sup>
- Gartengeschoß mit ca. 124 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung mit ca. 33 m<sup>2</sup>
- Balkon von allen Zimmern der Etage begehbar
- uneinsehbarer, großer Garten
- viel Entwicklungspotenzial und mehrseitige Gestaltungsmöglichkeiten
- Sackgassenlage

???????? ?????: 26006007 - 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 Stadtzentrum 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.

???????? ?????: 26006007 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 251.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26006007 - 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)