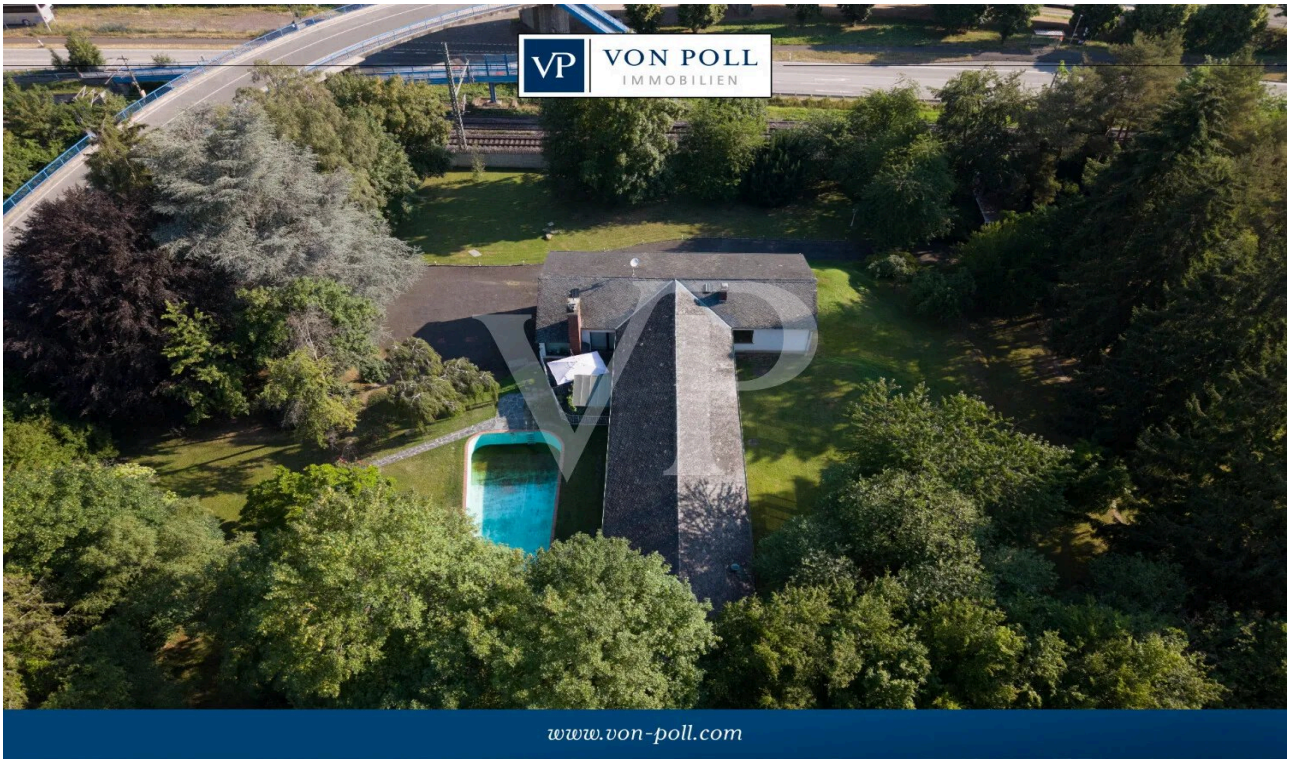
Sankt Goar

Leben in großzügiger Parkanlage mit Privatzufahrt und Ausblick ins Grüne

Objektnummer: 25014060



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 420 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 6975 m^2

Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Auf einen Blick

Objektnummer	25014060
Wohnfläche	ca. 420 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Carport, 10 x Freiplatz

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.07.2035
Befeuerung	Alternativ

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie

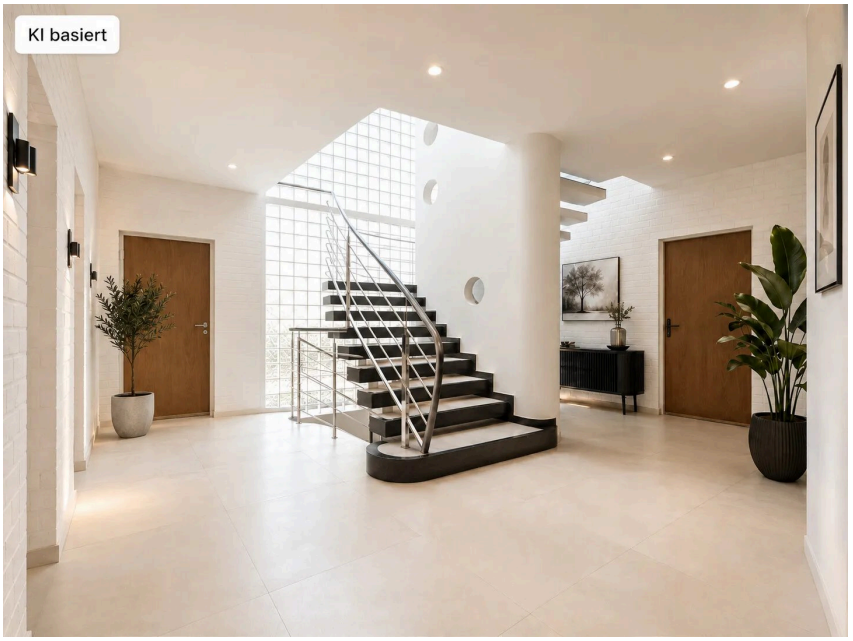




Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

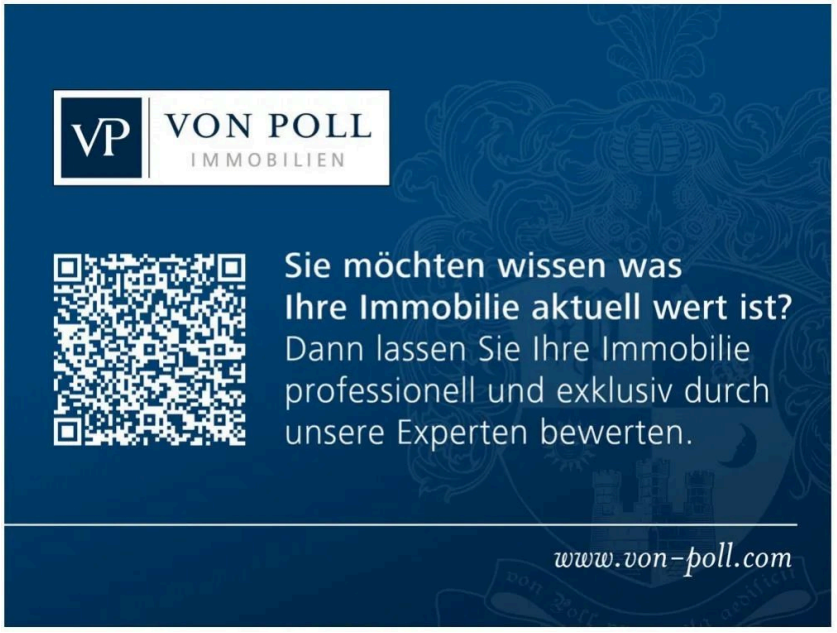
Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie





Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Ein erster Eindruck

Exklusiv präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das 1960 erbaut und im Jahr 2020 zuletzt modernisiert wurde. Auf einer Wohnfläche von ca. 420 m² und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 6.975 m² bietet die Immobilie vielseitige Entfaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Freiraum und eine gepflegte Außenanlage legen.
Die parkähnliche Anlage vermittelt bereits beim Zufahren ein besonderes Gefühl von Privatsphäre und Weitläufigkeit. Eine eigene Privatzufahrt erschließt das Anwesen und führt direkt zu den insgesamt sechs Außenstellplätzen sowie dem Carport, das Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzliche Gartengeräte bietet. Die Fassade und Architektur weisen klare Linien und eine zeitlose Bauweise auf, die das Gebäude in die umliegende Natur einbettet.
Das Haus verfügt über insgesamt neun Zimmer. Ein besonderes Highlight ist der separate Anbau, der die Einliegerwohnung beherbergt und flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Gäste oder das Homeoffice, schafft.
Der zentrale Wohnbereich besticht durch große Fensterfronten, die einen weiten Blick ins Grüne ermöglichen und für viel Licht im Inneren sorgen. Ein Kamin ist vorhanden, derzeit jedoch nicht in Betrieb. Die offene und einladende Raumwirkung wird durch einen direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten unterstützt.
Im Haus sorgt eine moderne Gaszentralheizung, installiert 2019, für eine angenehme Wärme. Zusätzlich ist eine autarke Festbrennstoffheizung vorhanden. Teilweise wurden die Fenster zuletzt in den Jahren 2012 sowie 2020 erneuert, was den energetischen Standard des Gebäudes verbessert. Für die Wetterseiten des Hauses wurde die Außenfassade gedämmt, was zu einem durchdachten Wohnklima beiträgt.
Das Anwesen ist bestens vorbereitet für modernes Wohnen: Glasfaservorbereitung ist bereits vorhanden, lediglich der Hausanschluss steht noch aus. Auch bei den Freizeitmöglichkeiten bietet die Liegenschaft attraktive Optionen. Im Außenbereich steht ein Pool zur Verfügung, der aktuell als Regenwassersammler genutzt wird. Im Haus befindet sich ein weiterer Innenpool, der derzeit nicht in Betrieb ist und durch eine geschlossene Decke abgedeckt wurde.

Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Ausstattung und Details

Besondere Highlights:
-Unternehmervilla mit Einliegerwohnung
-parkähnliche Anlage inklusive
-Privatzufahrt
-Kamin (derzeit nicht in Betrieb)
-Gasheizung 2019
-teilweise Fenster neu (2012 und 2020)
-Aussenfassade (Wetterseiten) gedämmt
-Festbrennstoffheizung autark
-Glasfaservorbereitung (nur Hausanschluss fehlt)
-Außenpool (derzeit als Regenwassersammler genutzt)
-Innenpool (derzeit nicht in Betrieb und geschlossene Decke montiert)
-Carport für 2 Kfz und Gartengeräte
weitere Bebaubarkeit individuell möglich

Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Alles zum Standort

St. Goar liegt idyllisch inmitten der Region „Oberes Mittelrheintal“, welche seit 2002 zum Weltkulturerbe der UNESCO zählt. Insbesondere Weinkennern ist die Region auch über die Landesgrenzen hinaus ein Begriff. Das Weinanbaugebiet, der bekannte „Bopparder Hamm“, bringt erlesene Tropfen von höchster Qualität hervor. Durch die zentrale Lage am Mittelrhein ist St. Goar auch bei Touristen ein beliebtes Ziel. Der Ort bietet Ihnen in der näheren Umgebung sämtliche Einkaufmöglichkeiten. Vor Ort finden Sie eine Grundschule und einen Kindergarten. Freizeit- und Lebensqualität sind in dieser geographisch so einzigartigen Region überdurchschnittlich hoch und zeichnen die Stadt St. Goar aus.

Verkehrsanbindungen

St. Goar verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Sowohl die Bundesstraße 9, als auch die A61 erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Durch die linksrheinische Lage ist Boppard zudem an die Bahnlinie Köln-Mainz bzw. den regionalen Nahverkehr angeschlossen.

Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com