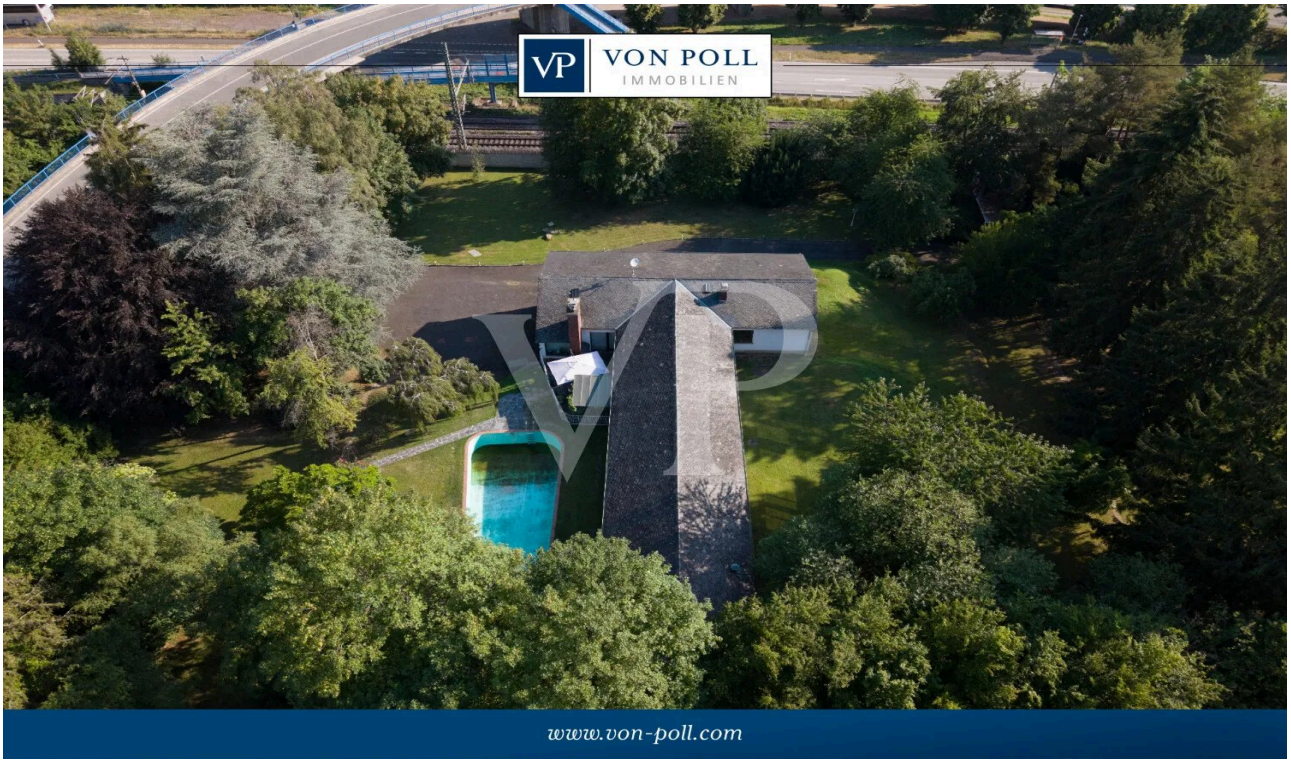
Sankt Goar

# Finca tipo parque - antigua villa de empresario - con potencial de uso diverso

*Número de propiedad: 25014060*




PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 420 $m^2$ • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6975 $m^2$

Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25014060 |
| Superficie habitable | ca. 420 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 9 |
| Año de construcción | 1960 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches, 10 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 598.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 12.07.2035 |
| Fuente de energía | Alternativa |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 164.7 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | F |
| Año de construcción según el certificado energético | 2022 |

Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad






Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad






Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad

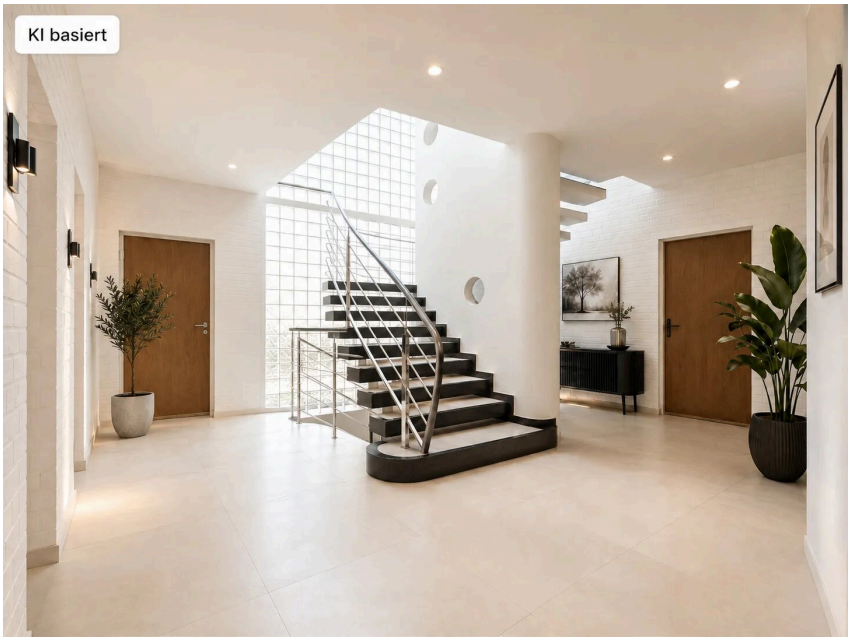




Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad






Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad






Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad





Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

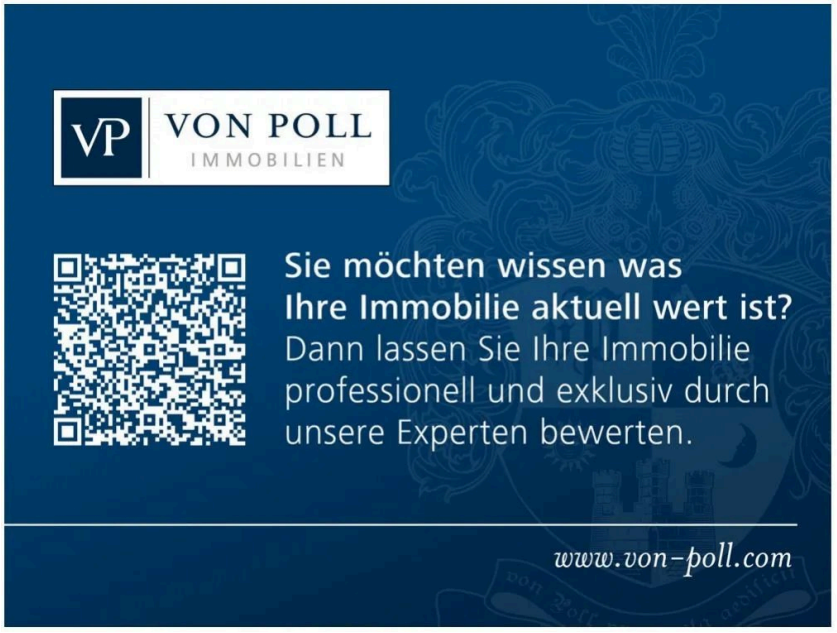
# La propiedad






Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad






Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# La propiedad



Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# Una primera impresión

Esta propiedad, una casa unifamiliar con apartamento independiente y bien mantenida, ofrece una cómoda superficie habitable de aproximadamente 420 m² y se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 6.975 m². Construida originalmente en 1960 y modernizada en 2020, la casa cuenta con una distribución bien diseñada con un total de nueve habitaciones, ofreciendo una variedad de usos potenciales. La casa se encuentra en buen estado y ha sido modernizada en los últimos años. El sistema de calefacción central de gas se sustituyó en 2019, lo que garantiza una calefacción eficiente. Además, la casa cuenta con un sistema de calefacción independiente de combustible sólido, que proporciona una fuente de calor independiente. Una ventaja particular es que algunas ventanas se sustituyeron en 2012 y 2020, lo que contribuye a una mayor eficiencia energética. La fachada exterior se ha aislado en los lados expuestos a la intemperie, lo que aumenta el confort y reduce el consumo de energía. Un punto destacado de la propiedad son los amplios terrenos con aspecto de parque, que ofrecen diversas oportunidades recreativas. La piscina exterior, actualmente utilizada como colector de agua de lluvia, ofrece múltiples posibilidades de reutilización. Asimismo, la piscina cubierta, actualmente fuera de servicio y cubierta, puede reactivarse. Estas características ofrecen una atractiva oportunidad de personalización para adaptarla a las preferencias y necesidades de los nuevos propietarios. También se ofrece un amplio aparcamiento, con numerosas plazas de aparcamiento al aire libre y una cochera con capacidad para dos vehículos y espacio de almacenamiento adicional para herramientas de jardinería. La chimenea existente no se utiliza actualmente, pero ofrece el potencial de crear un ambiente acogedor si se reactiva más adelante. Varias casetas para perros aumentan la versatilidad de la zona exterior y ofrecen las condiciones ideales para los dueños de mascotas. El apartamento independiente ofrece posibilidades de uso adicionales, ya sea como vivienda independiente para familiares adultos, invitados o como oficina. El acceso a internet con garantía de futuro también está garantizado: la casa está preinstalada para conexiones de fibra óptica; solo la conexión propiamente dicha está pendiente. También es posible una mayor construcción. La ubicación de la propiedad es ideal para quienes aprecian una combinación de amplio espacio habitable y comercial con una amplia parcela. En general, esta propiedad ofrece un alto grado de flexibilidad para adaptarse perfectamente al estilo de vida de sus nuevos propietarios. Gracias a su excelente estado de conservación y a las recientes modernizaciones, nada impide su entrada. Esta propiedad está a la espera de ser renovada y diseñada según los deseos individuales de sus nuevos propietarios. Se anima a los interesados a visitar la propiedad para experimentar su encanto único de primera mano. El certificado de eficiencia energética aún no estaba disponible en el momento de la publicación, pero ya se ha solicitado.

Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# Detalles de los servicios

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Anbau von1982)
parkähnliche Anlage
Privatzufahrt
Kamin (derzeit nicht in Betrieb)
Gasheizung 2019
teilweise Fenster neu (2012 und 2020)
Aussenfassade (Wetterseiten) gedämmt
Festbrennstoffheizung autark
Einliegerwohnung
Glasfaservorbereitung (nur Hausanschluss fehlt)
Aussenpool (derzeit als Regenwassersammler genutzt)
Innenpool (derzeit nicht in Betrieb und geschlossene Decke montiert)
Carport für 2 Kfz und Gartengeräte
mehrere Hundezwinger

Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# Otros datos

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.

Número de propiedad: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com