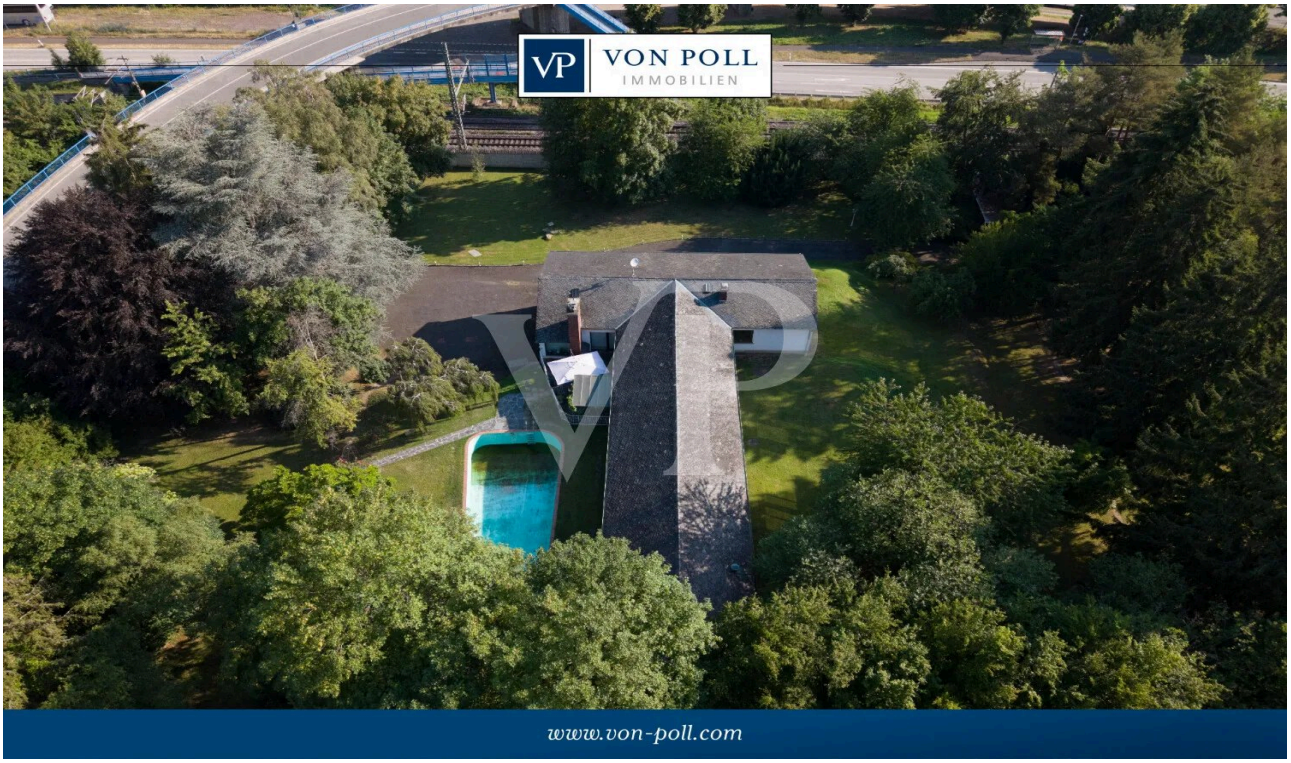
Sankt Goar

Domaine arboré – ancienne villa d'entrepreneur – offrant un potentiel d'utilisation diversifié

CODE DU BIEN: 25014060



PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 420 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6975 m^2

CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014060
Surface habitable	ca. 420 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 10 x surface libre

Prix d'achat	598.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.07.2035
Source d'alimentation	Alternatif

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	164.7 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété

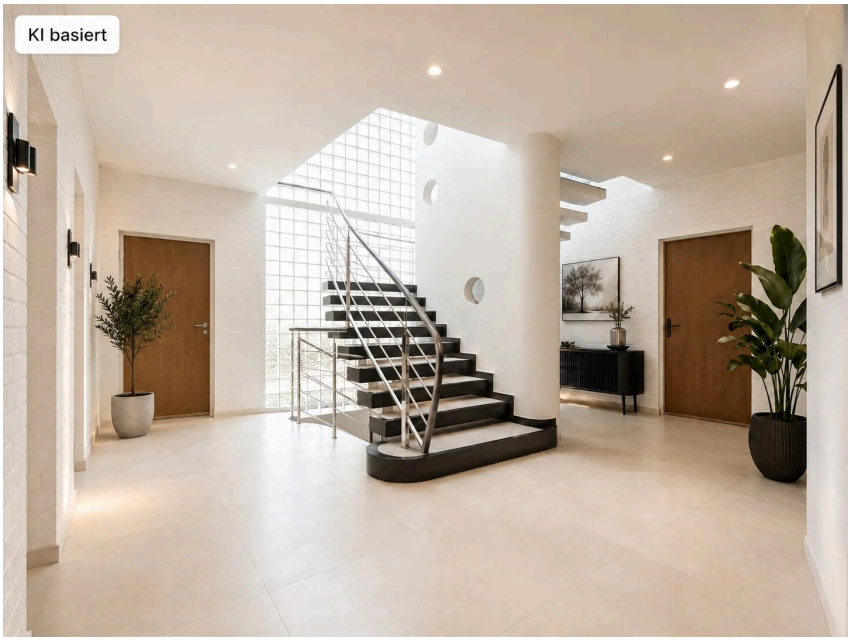




CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

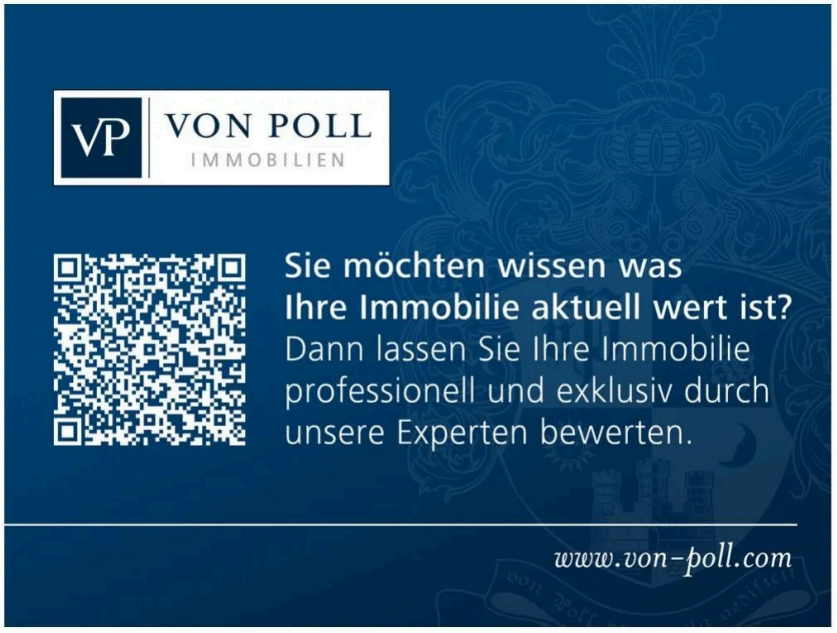
La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété





CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La propriété



CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Une première impression

Cette propriété bien entretenue, une maison individuelle avec un appartement indépendant, offre une surface habitable confortable d'environ 420 m² et se situe sur un terrain spacieux d'environ 6 975 m². Construite initialement en 1960 et modernisée en 2020, la maison bénéficie d'une distribution bien pensée avec un total de neuf pièces, offrant de multiples possibilités d'aménagement. La maison individuelle est en bon état et a été modernisée ces dernières années. Le système de chauffage central au gaz a été remplacé en 2019, garantissant un chauffage performant. De plus, la maison dispose d'un système de chauffage indépendant au combustible solide, fournissant une source de chaleur supplémentaire. Un atout majeur est le remplacement de certaines fenêtres en 2012 et 2020, contribuant à une meilleure efficacité énergétique. La façade extérieure a été isolée sur les côtés exposés aux intempéries, améliorant le confort des occupants et réduisant la consommation d'énergie. Le vaste terrain arboré, véritable havre de paix, offre de nombreuses possibilités de loisirs. La piscine extérieure, actuellement utilisée comme récupérateur d'eau de pluie, offre de multiples possibilités d'aménagement. De même, la piscine intérieure, actuellement hors service et couverte, peut être remise en service. Ces caractéristiques offrent une belle opportunité de personnalisation pour répondre aux préférences et aux besoins des nouveaux propriétaires. Un vaste parking est également prévu, avec de nombreuses places extérieures et un abri voiture pouvant accueillir deux véhicules et offrant un espace de rangement supplémentaire pour le matériel de jardinage. La cheminée existante est actuellement hors service, mais sa remise en service ultérieure pourrait créer une ambiance chaleureuse. Plusieurs niches pour chiens augmentent la polyvalence de l'espace extérieur et offrent des conditions idéales pour les propriétaires d'animaux. L'appartement indépendant offre des possibilités d'aménagement supplémentaires : logement séparé pour les membres adultes de la famille, les invités ou bureau. Un accès internet pérenne est également assuré : la maison est pré-câblée pour la fibre optique ; seul le raccordement reste à effectuer. Des possibilités d'aménagement supplémentaires sont également envisageables. L'emplacement de la propriété est idéal pour ceux qui apprécient une combinaison d'espaces de vie et commerciaux spacieux et un terrain généreux. En résumé, cette propriété offre une grande flexibilité pour s'adapter parfaitement au mode de vie de ses nouveaux propriétaires. Grâce à son excellent état et à ses récentes modernisations, cette propriété est prête à être habitée. Elle n'attend que d'être rénovée et aménagée selon les souhaits de ses nouveaux propriétaires. Les personnes intéressées sont invitées à la visiter pour apprécier son charme unique. Un diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible au moment de la publication, mais il a été commandé.

CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com