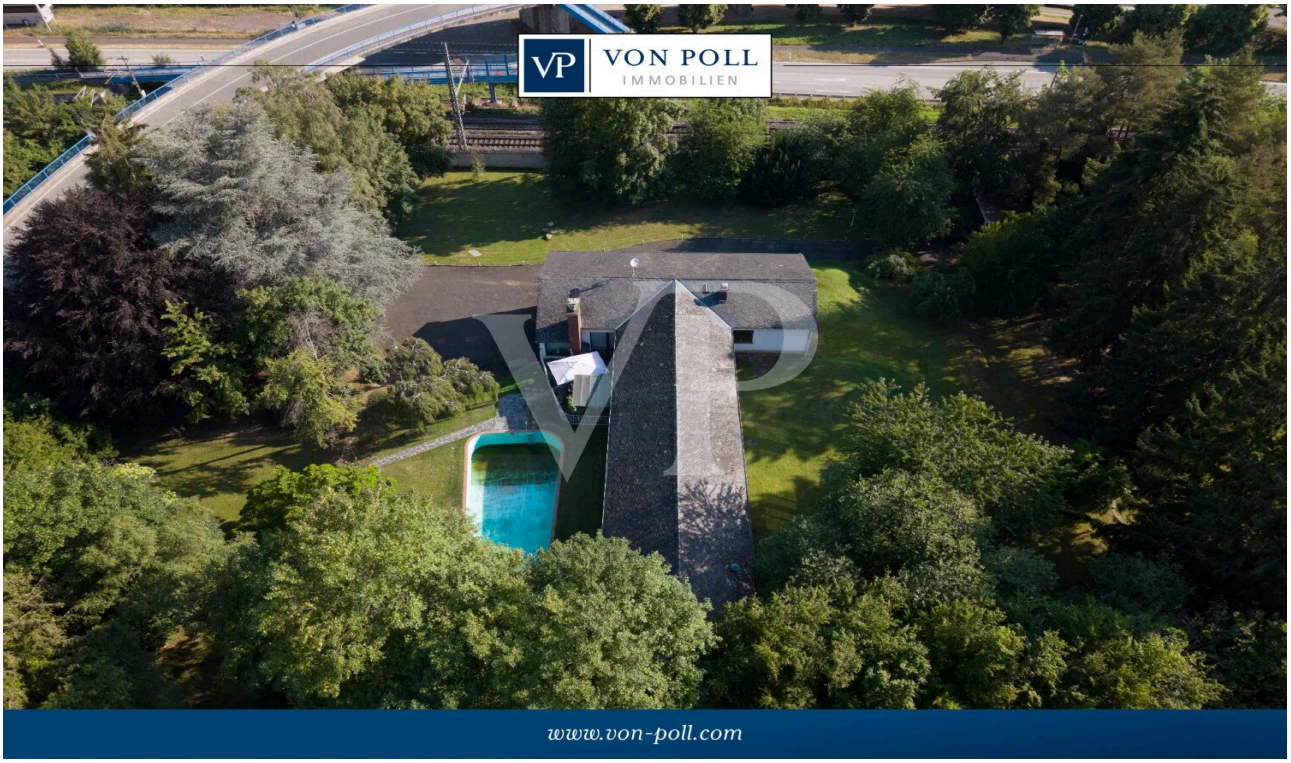
Sankt Goar

Parkszeru lakótelep - egykori vállalkozó villája - sokrétu hasznosítási lehetoségekkel

VP azonosító: 25014060



VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 420 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 6975 m²

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Áttekintés

VP azonosító	25014060
Hasznos lakótér	ca. 420 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Építés éve	1960
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 10 x Felszíni parkolóhely

Vételár	598.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.07.2035
Energiaforrás	Más fűtési lehetőség

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	164.7 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan

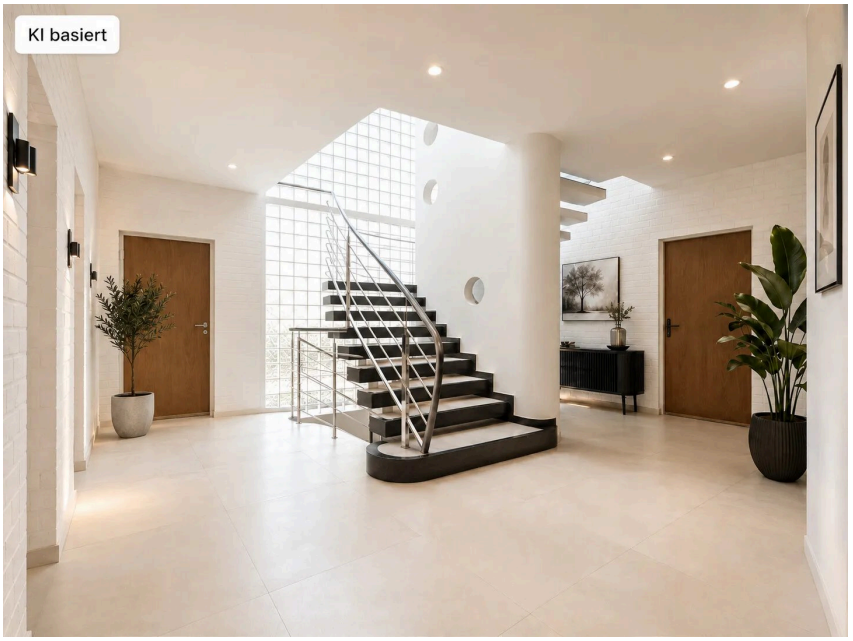




VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

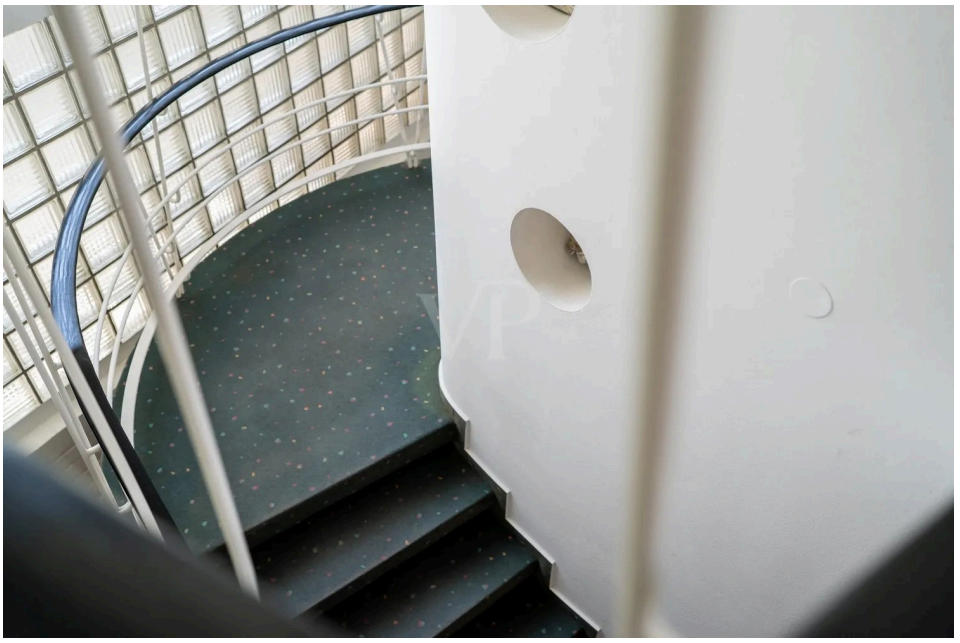
Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

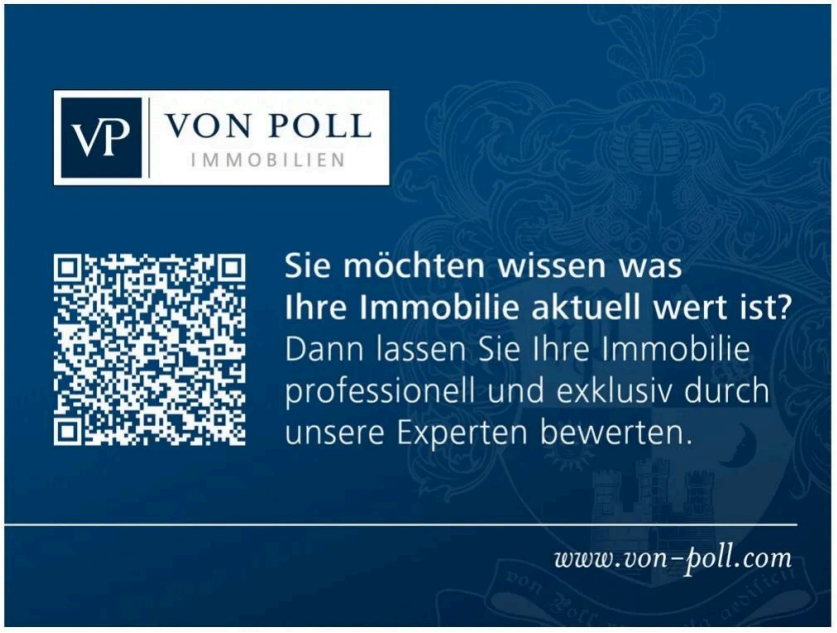
Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan





VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan, egy különálló apartmannal rendelkezo családi ház, körülbelül 420 m²-es kényelmes lakóteret kínál, és egy tágas, körülbelül 6975 m²-es telken fekszik. Az eredetileg 1960-ban épült és 2020-ban korszerusített ház jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, összesen kilenc szobával, és számos felhasználási lehetoséget kínál. A családi ház jó állapotban van, és az elmúlt években korszerusítették. A központi gázfutési rendszert 2019-ben cserélték, ami hatékony futést biztosít. Ezenkívül a házban független, szilárd tüzelésu futési rendszer található, amely külön hoforrást biztosít. Külön elony, hogy néhány ablakot 2012-ben és 2020-ban cseréltek, ami hozzájárult az energiahatékonyság javításához. A külso homlokzatot az idojárásnak kitett oldalakon szigetelték, ami növeli a lakhatási kényelmet és csökkenti az energiafogyasztást. Az ingatlan egyik fénypontja a tágas, parkosított terület, amely számos kikapcsolódási lehetoséget kínál. A jelenleg esovízgyujtóként használt kültéri medence sokoldalú újrahasznosítási lehetoségeket kínál. Hasonlóképpen, a jelenleg nem üzemelo és fedett beltéri medence újraaktiválható. Ezek a funkciók vonzó lehetoséget kínálnak az új tulajdonosok igényeinek és preferenciáinak megfelelo testreszabásra. Boséges parkolási lehetoség is biztosított, számos kültéri parkolóhellyel és egy két jármu befogadására alkalmas, valamint kerti felszerelések tárolására alkalmas gépkocsibeállóval. A meglévo kandalló jelenleg nincs használatban, de késobbi újraaktiválás esetén hangulatos légkört teremthet. Több kutyakennel tovább növeli a kültéri terület sokoldalúságát, és ideális feltételeket biztosít a háziállat-tulajdonosok számára. Az önálló apartman további felhasználási lehetoségeket kínál, akár különálló lakóegységként felnott családtagok, vendégek számára, akár irodaként. Jövobiztos internet-hozzáférés is biztosított: a ház elo van kábelezve optikai kábeles csatlakozásokhoz; már csak maga a csatlakozás van hátra. További fejlesztés is lehetséges. Az ingatlan elhelyezkedése ideális azok számára, akik értékelik a tágas lakó- és üzlethelyiségek, valamint a nagy telek kombinációját. Összességében ez az ingatlan nagyfokú rugalmasságot kínál, hogy tökéletesen támogassa új tulajdonosai életmódját. Jól karbantartott állapotának és a közelmúltbeli modernizációknak köszönhetoen semmi sem állhat a beköltözés útjába. Ez az ingatlan arra vár, hogy új életre keljen, és új tulajdonosai egyedi kívánságai szerint alakítsák ki. Az érdeklodoket arra biztatjuk, hogy tekintsék meg az ingatlant, és személyesen tapasztalják meg egyedi varázsát. A cikk megjelenésekor még nem állt rendelkezésre energetikai tanúsítvány, de azt már elkészíttették.

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com