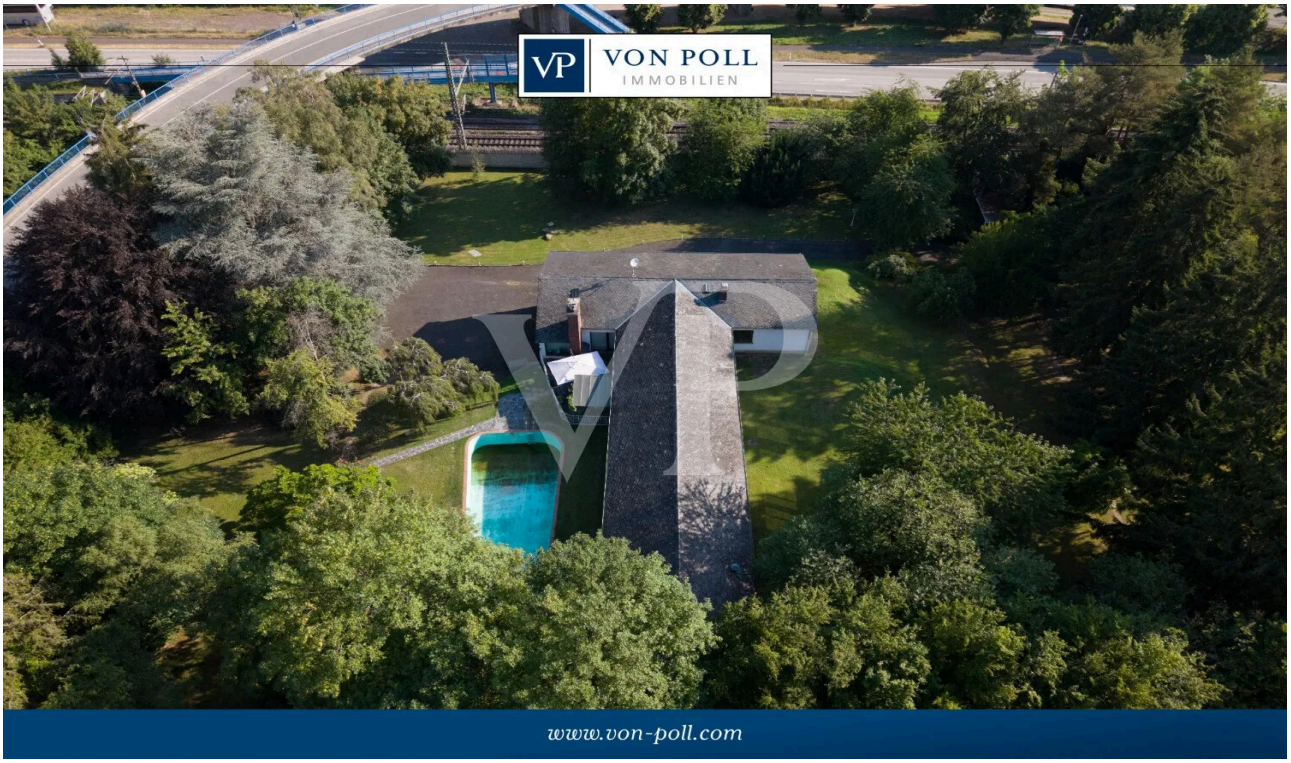
Sankt Goar

Tenuta simile a un parco - ex villa di un imprenditore - con diverse potenzialità di utilizzo

Codice oggetto: 25014060



PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 420 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6975 m²

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014060
Superficie netta	ca. 420 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Carport, 10 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.07.2035
Fonte di alimentazione	Alternativo

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	164.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà

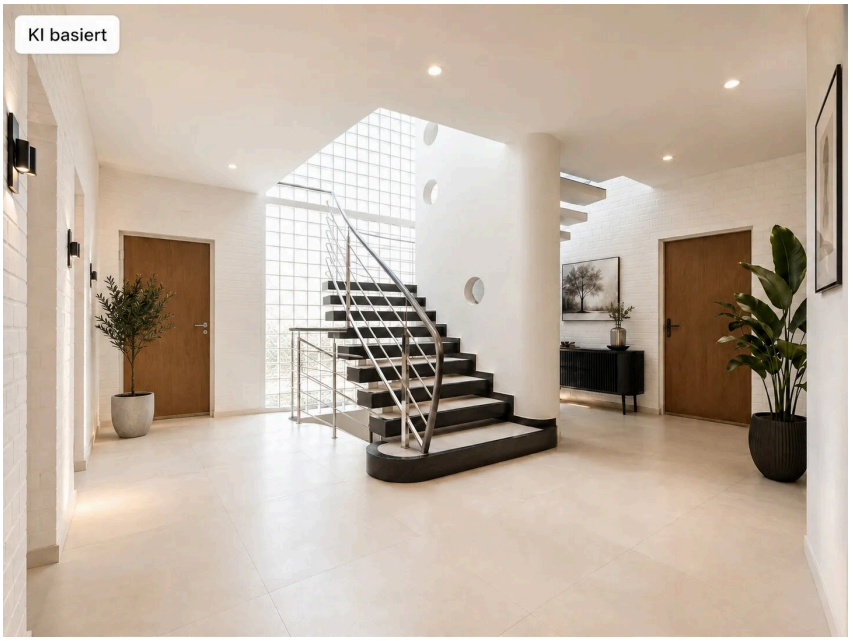




Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

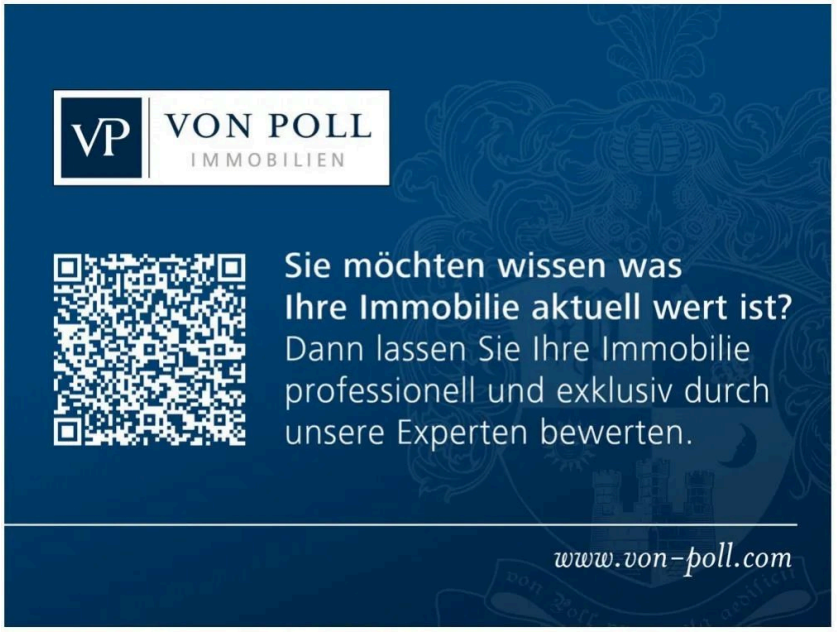
La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà





Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Una prima impressione

Questa proprietà ben tenuta, una casa indipendente con un appartamento separato, offre una confortevole superficie abitabile di circa 420 m² ed è situata su un ampio terreno di circa 6.975 m². Originariamente costruita nel 1960 e modernizzata nel 2020, la casa vanta una disposizione ben progettata con un totale di nove stanze, offrendo una varietà di potenziali utilizzi. La casa indipendente è in buone condizioni ed è stata modernizzata negli ultimi anni. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato sostituito nel 2019, garantendo un riscaldamento efficiente. Inoltre, la casa dispone di un impianto di riscaldamento autonomo a combustibile solido, che fornisce una fonte di calore separata. Un vantaggio particolare è la sostituzione di alcune finestre nel 2012 e nel 2020, contribuendo a migliorare l'efficienza energetica. La facciata esterna è stata isolata sui lati esposti alle intemperie, aumentando il comfort abitativo e riducendo il consumo energetico. Un punto forte della proprietà è l'ampio parco, che offre una varietà di opportunità ricreative. La piscina esterna, attualmente utilizzata come raccoglitore di acqua piovana, offre versatili opzioni di riutilizzo. Allo stesso modo, la piscina coperta, attualmente fuori servizio e coperta, può essere riattivata. Queste caratteristiche offrono un'interessante opportunità di personalizzazione in base alle preferenze e alle esigenze dei nuovi proprietari. È inoltre disponibile un ampio parcheggio, con numerosi posti auto esterni e un posto auto coperto che può ospitare due veicoli e offre ulteriore spazio per le attrezzature da giardino. Il camino esistente è attualmente inutilizzato, ma offre il potenziale per creare un'atmosfera accogliente se riattivato in un secondo momento. Diverse cucce per cani aumentano ulteriormente la versatilità dell'area esterna e offrono le condizioni ideali per i proprietari di animali domestici. L'appartamento indipendente offre ulteriori possibilità di utilizzo, sia come unità abitativa separata per i familiari adulti, gli ospiti o come ufficio. È inoltre garantito un accesso a internet a prova di futuro: la casa è precablata per connessioni in fibra ottica; solo la connessione stessa è ancora in fase di progettazione. Sono possibili anche ulteriori sviluppi. La posizione dell'immobile è ideale per coloro che apprezzano una combinazione di ampi spazi abitativi e commerciali e un ampio terreno. Nel complesso, questa proprietà offre un elevato grado di flessibilità per adattarsi perfettamente allo stile di vita dei suoi nuovi proprietari. Grazie alle sue ottime condizioni e ai recenti ammodernamenti, nulla ostacola il trasloco. Questa proprietà attende di essere riportata a nuova vita e progettata secondo i desideri individuali dei suoi nuovi proprietari. Gli interessati sono invitati a visitare la proprietà per viverne in prima persona il fascino unico. Al momento della pubblicazione, non era ancora disponibile un certificato di prestazione energetica, ma è stato commissionato.

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com