

Sankt Goar

Herrschaftliche, großzügige Villa im UNESCO Welterbe mit Loreleyblick und exklusivem Lebensstil

Objektnummer: 25416017



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 430 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.403 m²

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Auf einen Blick

Objektnummer	25416017	Kaufpreis	1.495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 430 m ²	Haus	Villa
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 180 m ²
Badezimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1892		

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



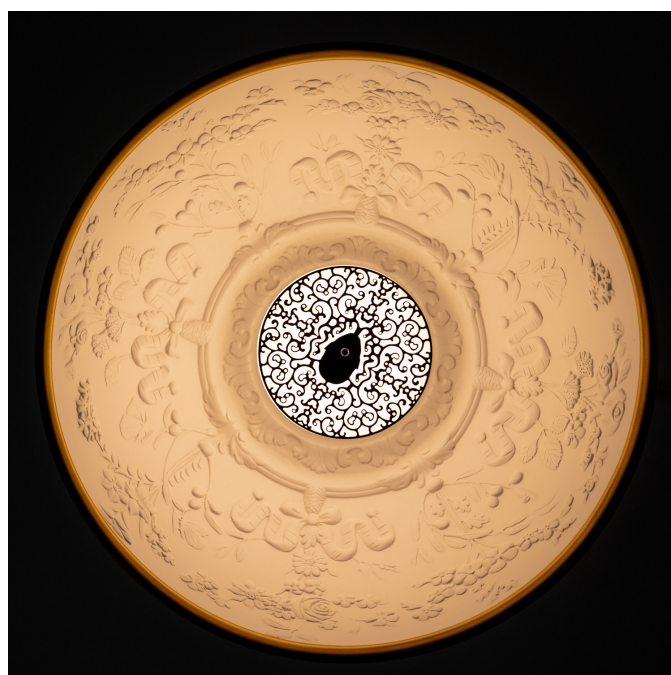
Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

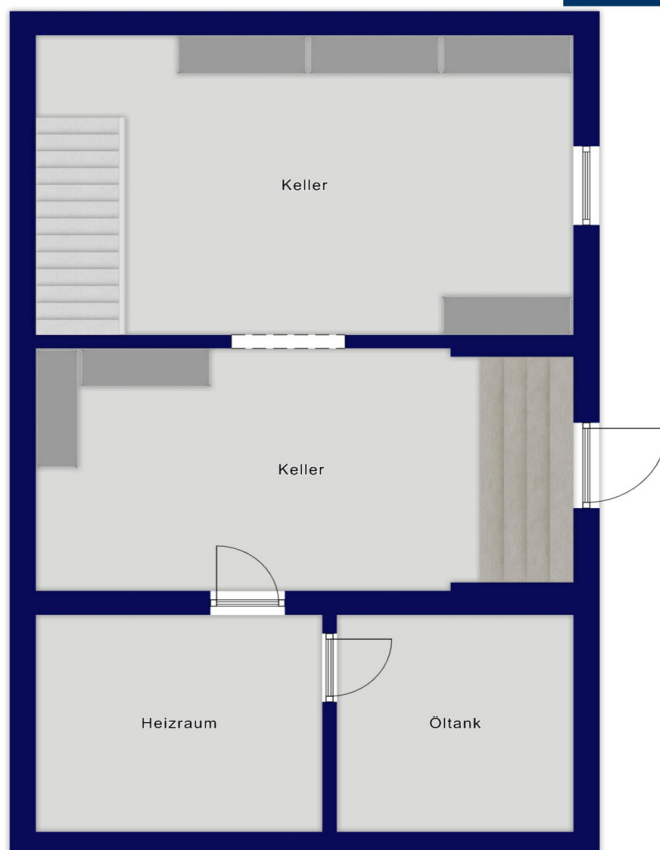
Die Immobilie

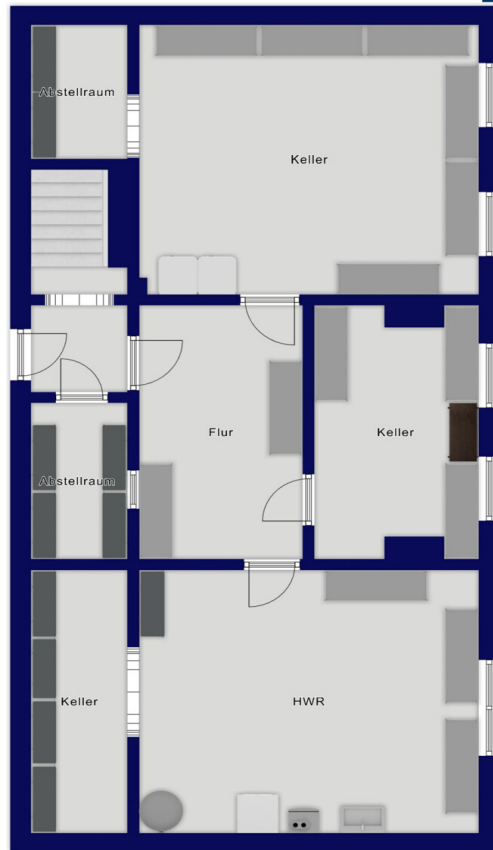


Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Grundrisse

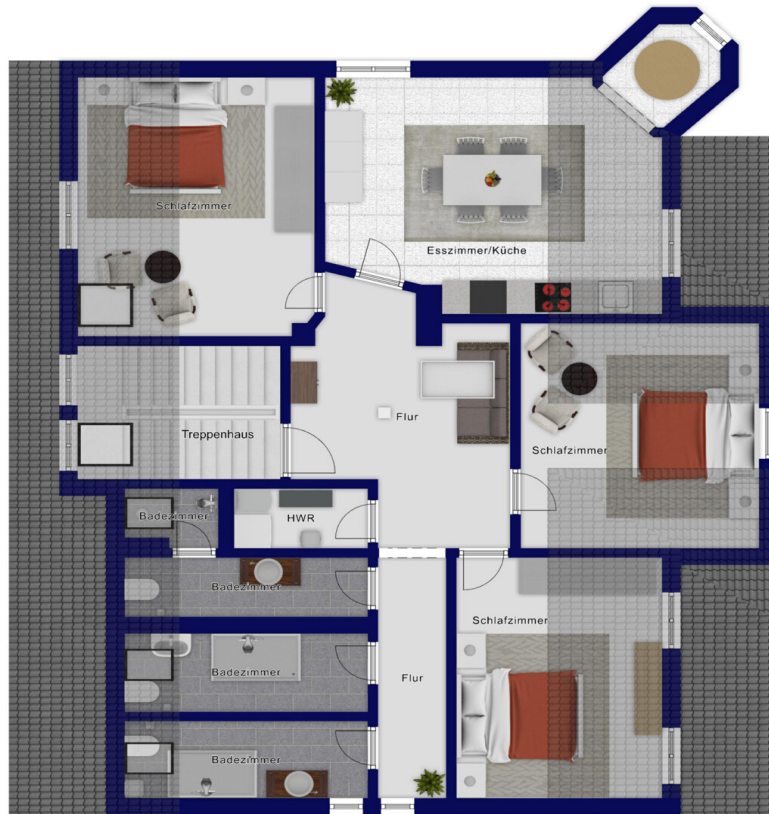
VP













Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Ein erster Eindruck

In einzigartiger, hochwassergeschützter Lage direkt am Rhein präsentiert sich die Villa Aura als außergewöhnliches Anwesen für Menschen mit Sinn für Stil, Privatsphäre und besondere Orte. Das herrschaftliche Haus aus dem Jahr 1892 verbindet historische Eleganz mit modernisiertem Wohnkomfort und eröffnet eine seltene Möglichkeit: ein exklusives privates Refugium in einer der eindrucksvollsten Lagen des Mittelrheins, verbunden mit bemerkenswerten Perspektiven für ausgewählte repräsentative Nutzungen.

Auf rund 430 m² Wohnfläche und rund 180 m² Nutzfläche sowie einem ca. 2.403 m² großen, terrassenartig auf mehreren Ebenen angelegten Grundstück entfaltet sich ein Ensemble von besonderer Ausstrahlung. Der freie Blick auf den Rhein, die Burg Katz und die Loreley im UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal verleiht dem Anwesen eine Atmosphäre, die gleichermaßen repräsentativ, inspirierend und zutiefst privat wirkt. Es ist ein Ort, der Ruhe schenkt und zugleich Eindruck hinterlässt.

In den vergangenen zwei Jahren wurde die Villa in enger Zusammenarbeit mit einem renommierten Innenarchitekturbüro umfassend modernisiert und mit viel Feingefühl weiterentwickelt. Entstanden ist ein stilvolles Gesamtbild, das den Charakter des Hauses bewahrt und zugleich heutigen Ansprüchen an Komfort, Qualität und Flexibilität gerecht wird. Mehrere abgeschlossene Einheiten, großzügige Wohn, Aufenthalts, Arbeits und Veranstaltungsbereiche, fünf Bäder sowie ein ausgebauter Spitzboden schaffen ein Raumangebot, das weit über das Übliche hinausgeht. Die Struktur des Hauses ermöglicht sowohl das klassische Leben in einer exklusiven Privatresidenz als auch ein Lebensmodell, das Wohnen, Rückzug, Arbeiten und repräsentatives Empfangen auf besondere Weise miteinander verbindet.

Gerade als privates Anwesen entfaltet die Villa Aura ihre volle Stärke. Sie eignet sich für Menschen, die nicht einfach nur eine Immobilie suchen, sondern einen Ort mit Identität. Einen Ort für Familie, Freunde, besondere Momente und ein Leben mit Anspruch. Die terrassenartig angelegten Außenbereiche, die eindrucksvolle Lage am Rhein und die besondere architektonische Präsenz verleihen dem Anwesen eine Qualität, die sich nicht kopieren lässt. Ob als Hauptwohnsitz, als exklusive private Ferienresidenz oder als stilvoller Rückzugsort für ausgewählte Zeiten im Jahr, Villa Aura bietet den Rahmen für ein außergewöhnliches Lebensgefühl.

Zugleich eröffnet die Immobilie auch über die private Nutzung hinaus bemerkenswerte Perspektiven. Eine bestehende Baugenehmigung erlaubt die Nutzung als Tagungsstätte und exklusive Ferienresidenz. Damit ist die Grundlage für hochwertige und selektive Formate bereits geschaffen. Denkbar sind exklusive Hochzeiten, private Feiern, Retreats, Strategiemeeetings, besondere Corporate Formate oder ein stilvoll geführtes Gastgeberkonzept im Premiumsegment. Weitere Konzepte können abhängig vom jeweiligen Betreiberansatz genehmigungsrechtlich geprüft werden.

Für Corporate Formate, Strategiemeetings, Retreats oder exklusive Offsites bietet die Villa ein außergewöhnlich inspirierendes Umfeld. Repräsentative Innenräume, klare Strukturen und die unmittelbare Rheinlage schaffen ideale Bedingungen für hochwertige Veranstaltungen in einem diskreten und stilvollen Rahmen. Abgeschlossene Bereiche ermöglichen eine differenzierte Nutzung, während die zahlreichen kostenfreien Parkmöglichkeiten direkt gegenüber einen seltenen und äußerst wertvollen Standortvorteil darstellen.

Auch Hochzeiten und besondere private Anlässe finden hier einen würdigen Rahmen. Das zertifizierte Trauzimmer, die terrassenartig angelegten Außenbereiche und die eindrucksvollen Blickachsen auf den Rhein verleihen jeder Veranstaltung eine besondere Atmosphäre. Die Verbindung aus historischer Kulisse, landschaftlicher Schönheit und architektonischer Präsenz schafft ein Ambiente, das lange in Erinnerung bleibt.

Darüber hinaus eröffnen sich vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar sind exklusive Eventformate, kulinarische Konzepte, eine Kochschule oder Wine Tastings, Retreat und Coachingangebote, die Ferienvermietung einzelner Einheiten oder auch eine Praxis oder Kanzleinutzung in Kombination mit repräsentativen Veranstaltungsflächen. Gerade die räumliche Struktur erlaubt flexible, individuell planbare Lebens und Nutzungskonzepte, ohne den exklusiven Charakter des Hauses zu verlieren.

Weitere strukturelle Vorteile ergeben sich aus der bestehenden GmbH Struktur. Ein Share Deal ist grundsätzlich möglich. Steuerliche Verlustvorträge können vorbehaltlich individueller Prüfung gegebenenfalls genutzt werden. Auch die separate Bewertung beweglicher Güter sowie eine bislang nicht ausgeschöpfte Denkmal AfA eröffnen zusätzliche Gestaltungsspielräume.

Der Außenbereich mit terrassenartig angelegten Ebenen, historischen Bruchsteinmauern, altem Baumbestand und eindrucksvollen Sichtachsen auf den Rhein verbindet Ruhe mit repräsentativer Wirkung. Auf Wunsch kann die Villa vollständig möbliert übergeben werden und ermöglicht damit einen zeitnahen Start im Rahmen der bestehenden Genehmigungen und Nutzungsmöglichkeiten.

Villa Aura ist damit weit mehr als eine außergewöhnliche Immobilie. Sie ist ein Ort mit Identität, Geschichte und Perspektive. Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere nicht nur besitzen, sondern mit Leben, Stil und eigener Handschrift füllen möchten.

Der Erwerb erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Die Maklercourtage trägt der Verkäufer.

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Ausstattung und Details

Flächen und Grunddaten

Wohnfläche ca. 430 m², Nutzfläche ca. 136 m²

Grundstück ca. 2.403 m²

12 vielseitig nutzbare Zimmer

5 Bäder, davon 3 hochwertig kernsaniert, zusätzlich 1 Gäste WC

Vollständig ausgebauter Spitzboden mit ca. 46 m² zusätzlicher Nutzfläche

Kein Energieausweis erforderlich, da Denkmalschutz

Die großzügige Raumstruktur ermöglicht repräsentatives Wohnen ebenso wie eine anspruchsvolle gewerbliche oder halbgewerbliche Nutzung.

Bausubstanz und Modernisierung 2022 bis 2024

3 Bäder vollständig kernsaniert, Gäste WC neu gestaltet

Elektrik überarbeitet und Enthärtungsanlage installiert

Historische Holzböden restauriert und Fachwerkbalken freigelegt

Denkmalgeschützte Elemente wie Fassade, Treppenanlage und Türanlage am Steg behutsam erhalten und aufgewertet

Interieur in Zusammenarbeit mit einem renommierten Innenarchitekturbüro neu gestaltet

Die Modernisierung verbindet historische Authentizität mit zeitgemäßem Komfort und hohem gestalterischem Anspruch.

Küchen und technische Infrastruktur

3 Einbauküchen, davon 2 bislang unbenutzt

Ölzentralheizung

Starkstromanschlüsse und moderne Sanitärinstallationen

Zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt gegenüber

Zertifiziertes Trauzimmer im Erdgeschoss, ideal für standesamtliche und freie Trauungen

Die vorhandene Infrastruktur bietet beste Voraussetzungen für ein exklusives

Wohnkonzept, einen repräsentativen Unternehmenssitz oder hochwertige

Veranstaltungsformate.

Innenausstattung und besondere Merkmale

Designerleuchten namhafter Hersteller wie Masiero, Catellani and Smith, FLOS und Vibia

Wandgestaltungen mit besonderen Ausstattungsdetails, darunter Tapeten mit Echtgold im Dachgeschoss

Historischer Konzertflügel der Marke Ehrbar optional übernehmbar

Möblierung, Betten, Sofas und Eventtechnik optional übernehmbar

Repräsentative Gestaltung der Wohn, Arbeits und Aufenthaltsbereiche

Stimmige Verbindung aus historischem Charme und modernem Interior Design

Außenanlagen und Umfeld

Terrassenartig angelegte Außenbereiche auf mehreren Ebenen mit Blick auf den Rhein

Historische Bruchsteinmauern und gewachsener Baumbestand
Großzügige Freiflächen mit nahezu burgähnlichem Charakter
Hochwassergeschützte, exponierte Lage direkt am Rhein
Direkter Zugang zum Stegbereich sowie zu den umliegenden Uferwegen
Der Außenbereich verbindet Privatsphäre, landschaftliche Qualität und eine außergewöhnliche Kulisse für stilvolles Wohnen oder besondere Anlässe.

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Alles zum Standort

St. Goar liegt im Zentrum des UNESCO Welterbes Oberes Mittelrheintal, einer der eindrucksvollsten und geschichtsträchtigen Kulturlandschaften Europas. Die Region ist weltweit bekannt für ihre steilen Weinberge, markanten Burgen und den imposanten Rhein. Direkt oberhalb der Stadt erhebt sich die historische Burg Rheinfels, bis heute eines der prägendsten Wahrzeichen der Region.

Die Lage verbindet romantischen Charme mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Der gewachsene Stadtkern bietet eine sehr gute Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Weinstuben, Cafés, Hotellerie und kulturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar. Die Rheinpromenade, der Loreleyfelsen und zahlreiche hochwertige Wanderwege prägen ein Umfeld, das Ruhe, Inspiration und landschaftliche Schönheit auf besondere Weise vereint.

Auch im Freizeitbereich bietet die Umgebung außergewöhnliche Möglichkeiten. Mehrere hochwertige Golfanlagen befinden sich in der Nähe, darunter der renommierte Golfclub Jakobsberg oberhalb von Boppard mit beeindruckendem Blick über das Rheintal. Tennisanlagen, Reitsportmöglichkeiten, Radwege sowie ein breites Angebot an Wassersport ergänzen das vielseitige Freizeitangebot. Für Bootseigner stehen zudem zwei Yachthäfen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die direkten Zugang zum Rhein ermöglichen. Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut. Über die Bundesstraße 9 bestehen schnelle Verbindungen nach Koblenz, Boppard, Bingen und Mainz. Der Bahnhof St. Goar bietet regelmäßige Zugverbindungen entlang des linken Rheinuferes in Richtung Koblenz, Köln, Mainz und Frankfurt. Die Nähe zu Koblenz, Mainz, Wiesbaden und Frankfurt mit internationalem Flughafen gewährleistet zudem eine komfortable Erreichbarkeit für Gäste, Mandanten und Geschäftspartner.

Ein besonderer Vorteil, gerade für einen privaten Betreiber mit Anspruch oder für hochwertige Veranstaltungsformate, sind die zahlreichen kostenfreien Parkmöglichkeiten direkt gegenüber der Villa. Eine solche Parksituation ist in exponierter Rheinlage ausgesprochen selten und erhöht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Ergänzend gewinnt die Region mit Blick auf die Bundesgartenschau 2029 weiter an Aufmerksamkeit. Dieses bedeutende Ereignis wird das gesamte Mittelrheintal erneut in den Fokus nationaler und internationaler Besucher rücken. Erfahrungsgemäß wirken solche Großveranstaltungen nachhaltig auf Wahrnehmung, Tourismus und Standortattraktivität und stärken die langfristige Entwicklung der Region.

St. Goar vereint landschaftliche Anziehungskraft, historische Bedeutung und touristische Strahlkraft mit moderner Infrastruktur. Für Menschen, die hier wohnen und zugleich auf hohem Niveau empfangen oder Gastgeber sein möchten, entsteht ein Umfeld, das Lebensqualität, Repräsentanz und langfristige Standortstärke auf besondere Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Weitere Informationen

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: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com