

Sankt Goar

# Exklusive Rheinvilla im UNESCO-Welterbe – Premium-Location für Events, Offsites & Betreiber

Objektnummer: 25416017



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 429 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.403 m<sup>2</sup>

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
Wohnfläche	ca. 429 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1892

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haus	Villa
Modernisierung / Sanierung	2023

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

KEIN



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



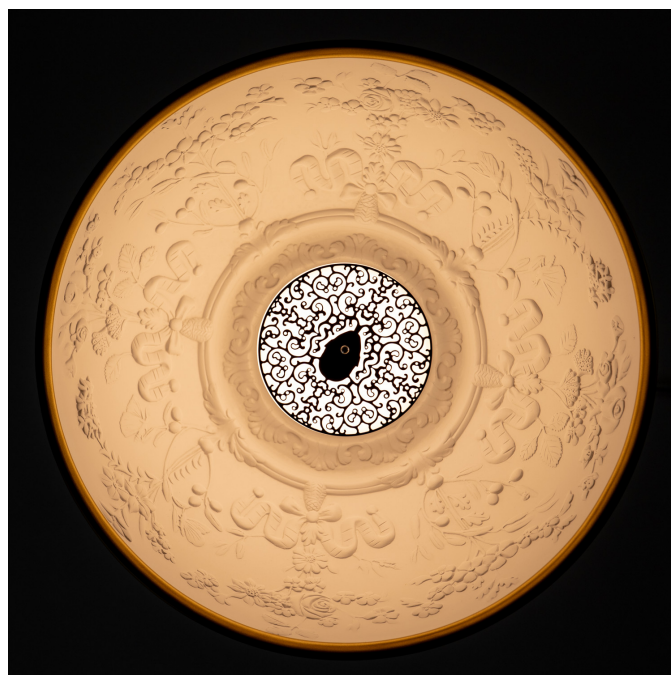
Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

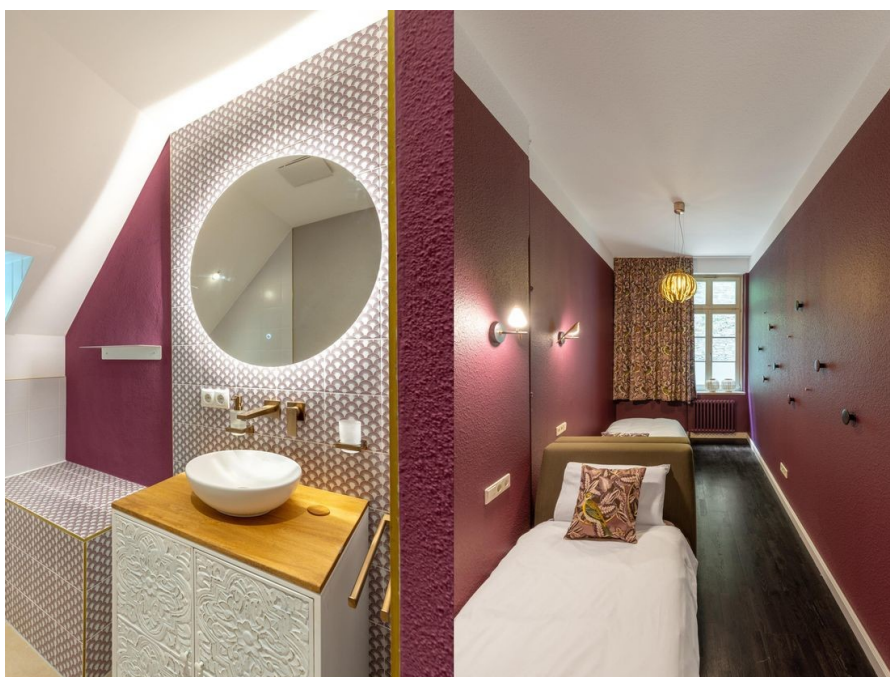
## Die Immobilie





Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

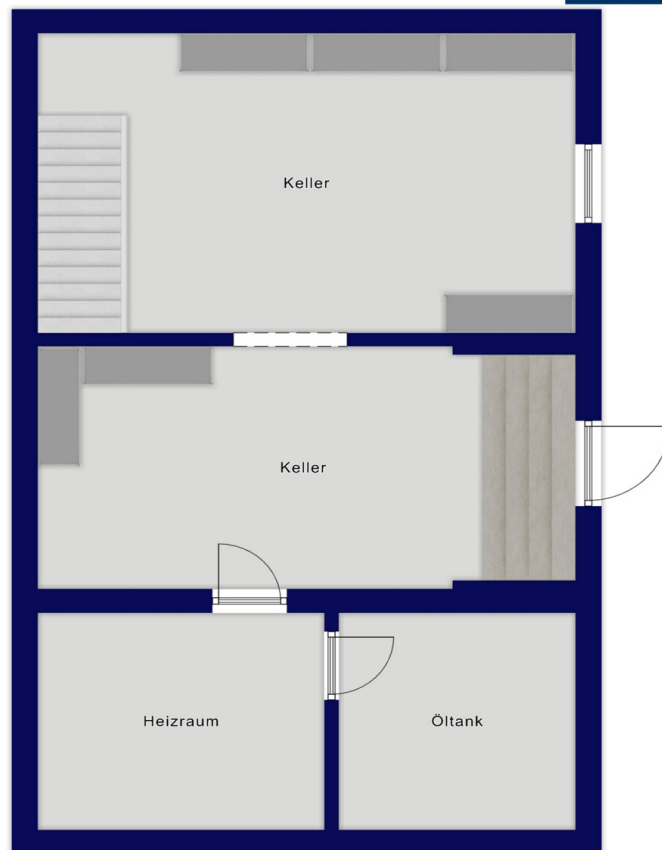
## Die Immobilie

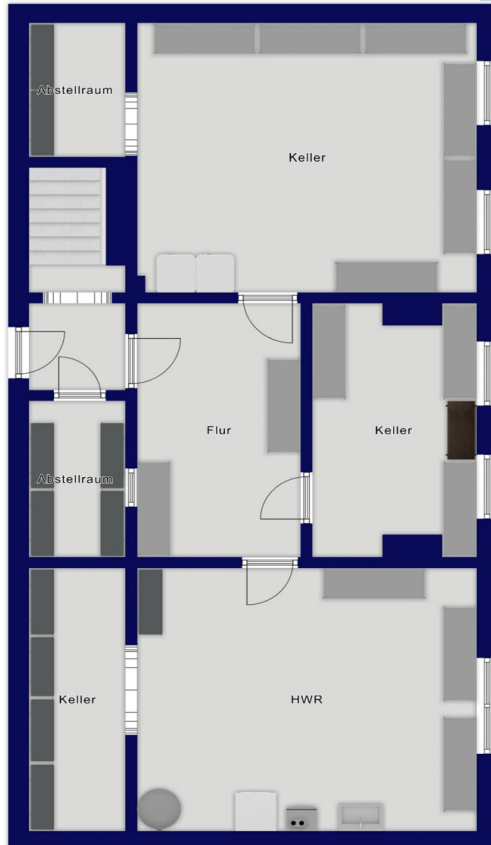


Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Grundrisse

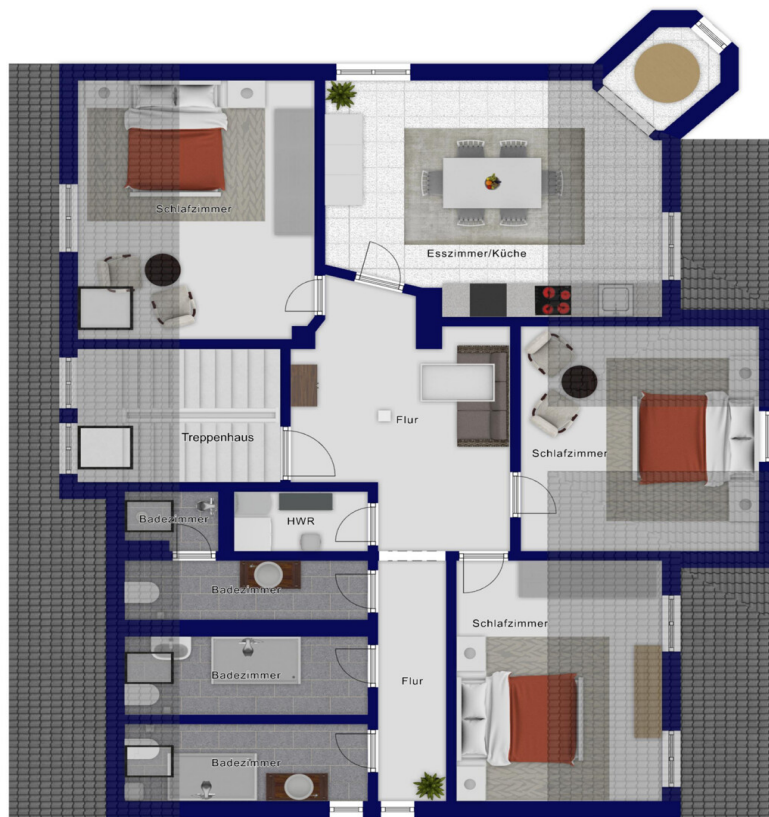
VP















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

Villa Aura – Exklusive Veranstaltungs-, Betreiber- und Investmentimmobilie im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal

In unvergleichlicher, hochwassergeschützter Lage und in erster Rheinreihe erhebt sich die Villa Aura als eine der außergewöhnlichsten Immobilien des Mittelrheins. Das herrschaftliche Anwesen aus dem Jahr 1892 vereint historische Architektur, zeitgemäßen Komfort und ein außergewöhnliches Nutzungspotenzial für Betreiber, Unternehmen und Investoren. Eingebettet in das UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal eröffnet sich von nahezu allen Ebenen ein eindrucksvoller Blick auf den Rhein, die Burg Katz und die Loreley – eine Kulisse von seltener Kraft und emotionaler Wirkung.

Auf rund 429 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche sowie einem parkähnlichen Grundstück von ca. 2.403 m<sup>2</sup> bietet die Villa Aura Raum für Ideen, Konzepte und unternehmerische Visionen. In den vergangenen zwei Jahren wurde das Anwesen in enger Zusammenarbeit mit einem renommierten Innenarchitekturbüro umfassend modernisiert und neu interpretiert. Historische Elemente und hochwertige Materialien verbinden sich heute mit einer klaren, funktionalen Raumstruktur, die sowohl repräsentativ als auch vielseitig nutzbar ist.

Eine Immobilie für Nutzung, Wirkung und Wertschöpfung

Die Villa Aura ist keine klassische Wohnimmobilie – sie ist eine Signature-Location. Mehrere abgeschlossene Einheiten, großzügige Aufenthalts- und Veranstaltungsräume, fünf Bäder sowie ein ausgebauter Spitzboden schaffen ideale Voraussetzungen für professionelle Nutzungskonzepte. Eine bereits vorliegende Baugenehmigung erlaubt sowohl die Nutzung als Tagungsstätte als auch als exklusive Ferienresidenz und unterstreicht die rechtliche Flexibilität der Liegenschaft.

Im Fokus stehen insbesondere hochwertige Firmenevents, Corporate-Offsites und exklusive Hochzeitsformate. Die besondere Atmosphäre der Villa, kombiniert mit der Ruhe der Rheinlage, macht sie zu einem idealen Ort für Strategie- und Führungsklausuren, Workshops, Executive-Offsites oder Beirats- und Strategiemeetings. Abgeschlossene Raumstrukturen ermöglichen parallele Arbeitsgruppen, Rückzugsbereiche und diskrete Gesprächszonen. Zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt gegenüber der Villa stellen einen seltenen und entscheidenden Standortvorteil dar – insbesondere für Firmenkunden und Gäste.

Gleichzeitig eignet sich die Villa Aura in besonderer Weise als exklusive Hochzeits- und Eventvilla. Ein zertifiziertes Trauzimmer, repräsentative Innenräume sowie terrassierte Außenanlagen mit Blick auf den Rhein bieten den perfekten Rahmen für stilvolle Trauungen, hochwertige Hochzeitsfeiern und ausgewählte Private Events. Die Immobilie ist bewusst auf qualitative, selektive Veranstaltungen ausgerichtet – fernab von Massenformaten, mit Fokus auf Atmosphäre, Individualität und Premiumpositionierung.

Weitere Nutzungsperspektiven mit unternehmerischer Logik

Ergänzend lassen sich weitere Konzepte sinnvoll integrieren oder kombinieren, darunter:

- ein Culinary Loft oder eine Kochschule für Firmenevents, Private Dining sowie Wein- und Genussformate
- Retreat- und Coachingangebote, insbesondere als Erweiterung von Corporate-Offsites oder Leadership-Programmen
- hochwertige Praxis- oder Kanzleinueutzungen für Ärzte, Anwälte, Coaches oder Berater, die einen repräsentativen Standort mit Veranstaltungsoption suchen

Diese Vielseitigkeit macht die Villa Aura besonders attraktiv für Betreiber, die Nutzung und Eigentum strategisch miteinander verbinden möchten.

Wirtschaftliche und steuerliche Perspektiven

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus der bestehenden GmbH-Struktur der Immobilie.

Ein Erwerber kann – vorbehaltlich steuerlicher und rechtlicher Prüfung – die Gesellschaftsanteile übernehmen. Dabei stehen sehr relevante steuerliche Verlustvorträge zur Verfügung, die in geeigneten Konstellationen genutzt werden können. Alternativ ist selbstverständlich auch ein klassischer Immobilienerwerb (Asset Deal) möglich.

Bewegliche Wirtschaftsgüter wie Küchen, Leuchten, Möbel oder technische Ausstattung können mit plausiblen Zeitwerten separat ausgewiesen werden und unterliegen damit nicht der Grunderwerbsteuer – ein nicht zu unterschätzender Vorteil für Investoren.

Als Baudenkmal eröffnet die Villa Aura darüber hinaus zusätzliche steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die bislang nicht ausgeschöpfte Denkmal-AfA ermöglicht es, Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen steuerlich geltend zu machen. So entsteht ein ausgewogenes Zusammenspiel aus emotionaler Einzigartigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und langfristiger Wertstabilität.

Außenanlagen, Ambiente und Umsetzungsperspektive

Die terrassierten Außenanlagen mit Bruchsteinmauern, altem Baumbestand und beeindruckenden Sichtachsen auf den Rhein verleihen der Villa Aura eine besondere Ruhe und Präsenz. Das Anwesen wirkt gleichermaßen inspirierend, repräsentativ und zurückhaltend – Eigenschaften, die sowohl für Firmenveranstaltungen als auch für Hochzeiten und exklusive Events von zentraler Bedeutung sind.

Die Villa kann auf Wunsch vollständig möbliert übernommen werden und bietet damit ideale Voraussetzungen für einen zeitnahen Start von Veranstaltungs- und Nutzungskonzepten im Rahmen der bestehenden Genehmigungen. Weitergehende Nutzungen, insbesondere Konzepte mit Übernachtungsangeboten, können abhängig vom jeweiligen Nutzungsszenario zusätzliche brandschutz- und genehmigungsrechtliche Anforderungen nach sich ziehen.

Der Erwerb erfolgt provisionsfrei für den Käufer; die Maklercourtage wird vollständig vom Verkäufer getragen.

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Ausstattung und Details

### Ausstattung & Details

#### Flächen & Grunddaten

- Wohnfläche: ca. 429 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 2.403 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 12
- Bäder: 5 (davon 3 hochwertig kernsaniert), zusätzlich Gäste-WC
- Vollständig ausgebauter Spitzboden mit ca. 46 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche
- Energieausweis entfällt aufgrund Denkmalschutz

#### Bausubstanz & Modernisierung (2022–2024)

- Drei Bäder vollständig kernsaniert, Gäste-WC neu
- Überarbeitete Elektrik und installierte Enthärtungsanlage
- Restaurierte historische Holzböden und sichtbare Fachwerkbalken
- Erhalt und Aufwertung denkmalgeschützter Elemente (Fassade, Treppenanlage, Türanlage am Steg)
- Vollständige Neugestaltung des Interieurs durch Innenarchitekturbüro

#### Küchen & technische Infrastruktur

- Drei hochwertige Einbauküchen (davon zwei bislang unbenutzt)
- Ölzentralheizung
- Starkstromanschlüsse und moderne Sanitärinstallationen
- Zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt gegenüber der Villa
- Zertifiziertes Trauzimmer im Erdgeschoss – ideal für standesamtliche oder freie Trauungen

#### Innenausstattung & Highlights

- Exklusive Designerleuchten namhafter Hersteller (Masiero, Catellani & Smith, FLOS, Vibia)
- Hochwertige Wandgestaltungen, u. a. Tapeten mit Echtgold im Dachgeschoss
- Historischer Konzertflügel „Ehrbar“ (optional übernehmbar)
- Hochwertige Möbel, Betten, Sofas und Eventtechnik (optional übernehmbar)
- Repräsentative Gestaltung aller Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsbereiche
- Stilvolle Verbindung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort

#### Außenanlagen & Umfeld

- Terrassen auf mehreren Ebenen
- Eindrucksvolle Bruchsteinmauern und alter Baumbestand
- Großzügige Freiflächen mit burgenartigem Charakter
- Hochwassergeschützte, exponierte Lage direkt am Rhein
- Zugang zum Stegbereich und umliegenden Uferwegen

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Alles zum Standort

St. Goar liegt im Zentrum des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ – einer der eindrucksvollsten und geschichtsträchtigsten Kulturlandschaften Europas. Die Region ist weltbekannt für ihre steilen Weinberge, majestätischen Burgen, traditionsreiche Orte und den imposanten Rheinfluss. Direkt oberhalb der Stadt erhebt sich die historische Burg Rheinfels, einst eine der bedeutendsten Festungsanlagen am Mittelrhein und bis heute ein Wahrzeichen der Region.

Die Lage verbindet romantischen Charme mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Der gewachsene Stadtkern bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, vielfältige Gastronomie, Weinstuben, Cafés, Hotellerie sowie kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Rheinpromenade, der berühmte Loreley-Felsen und zahlreiche Premium-Wanderwege gehören zu den wichtigsten Attraktionen des Mittelrheintals und prägen ein Umfeld, das gleichermaßen Ruhe, Schönheit und Inspiration vermittelt.

Für Freizeit- und Sportmöglichkeiten ist die Umgebung außergewöhnlich vielfältig: Mehrere hochwertige Golfanlagen befinden sich in der Nähe, darunter der renommierte Jakobsberg Golfclub oberhalb von Boppard – einer der schönsten Plätze Deutschlands mit spektakulärem Blick über das Rheintal. Tennisanlagen, Reitsportmöglichkeiten, Radwege sowie ein breites Angebot an Wassersport (u. a. Stand-up-Paddling, Kajak, Motorboot) ergänzen das attraktive Freizeitangebot. Für Bootseigner stehen zwei Yachthäfen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die direkten Zugang zum Rhein und zu privaten Schifffahrtstouren ermöglichen.

Auch die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über die B9 bestehen schnelle Verbindungen nach Koblenz, Boppard, Bingen und Mainz. Der Bahnhof St. Goar bietet regelmäßige Zugverbindungen entlang des linken Rheinufers in Richtung Koblenz, Köln, Mainz und Frankfurt. Über die Rheinfähre erreicht man rasch St. Goarshausen sowie die rechtsrheinische Bahnlinie. Die Nähe zu den Zentren Koblenz (ca. 25 km), Mainz und Wiesbaden (ca. 45–50 km) sowie Frankfurt (ca. 80 km, internationaler Flughafen) gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit für Berufspendler, Patienten, Mandanten und Gäste.

Ein besonderer Standortvorteil – insbesondere für Praxen, Kanzleien und hochwertige gewerbliche Nutzung – sind die zahlreichen kostenfreien Parkplätze direkt gegenüber der Villa. Diese komfortable Parksituation ist bei solch exponierten Rheinlagen äußerst selten und macht den Standort auch für professionellen Publikumsverkehr besonders attraktiv. St. Goar bietet damit eine einzigartige Mischung aus landschaftlicher Anziehungskraft, historischer Bedeutung, touristischer Strahlkraft und moderner infrastruktureller Qualität. Die Lage erfüllt höchste Ansprüche an Wohnen, Arbeiten, Erreichbarkeit und

Lebensqualität – und bietet Kapitalanlegern wie Selbstnutzern langfristige Wertstabilität und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.



**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 Handelsregistrauszugs, 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](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)