

**Sankt Goar**

# Neuwertiges energieeffizientes Einfamilienhaus in beliebter Höhenlage

**Objektnummer: 25014047**



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

**KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 572 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25014047                  |
| Wohnfläche   | ca. 125 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2021                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 579.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 49 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

**Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 28.01.2031             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 22.20 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2021           |

Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



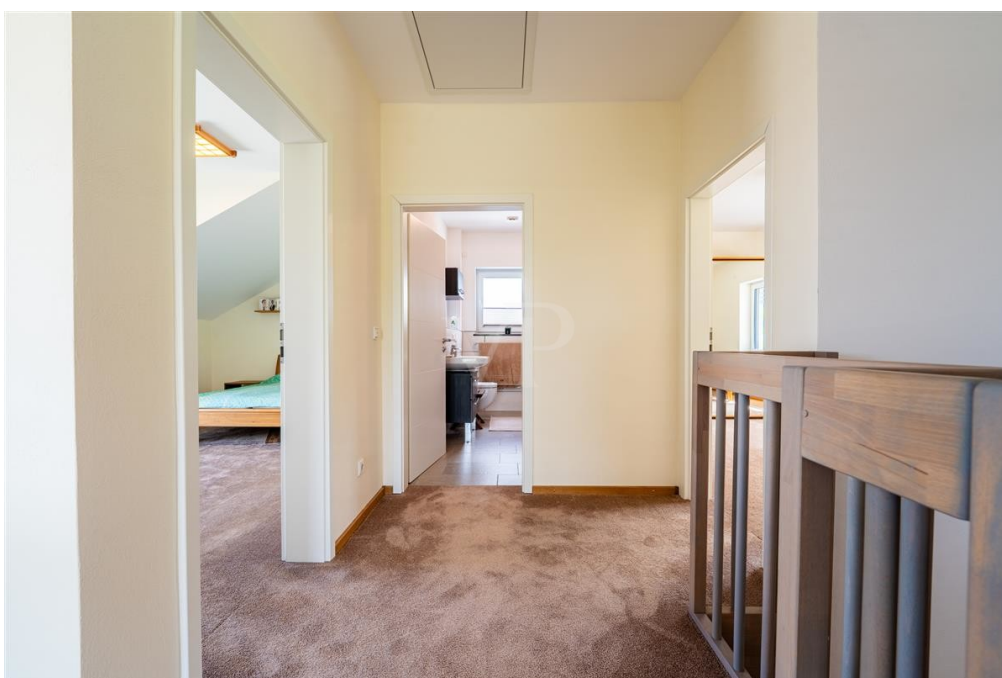
Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



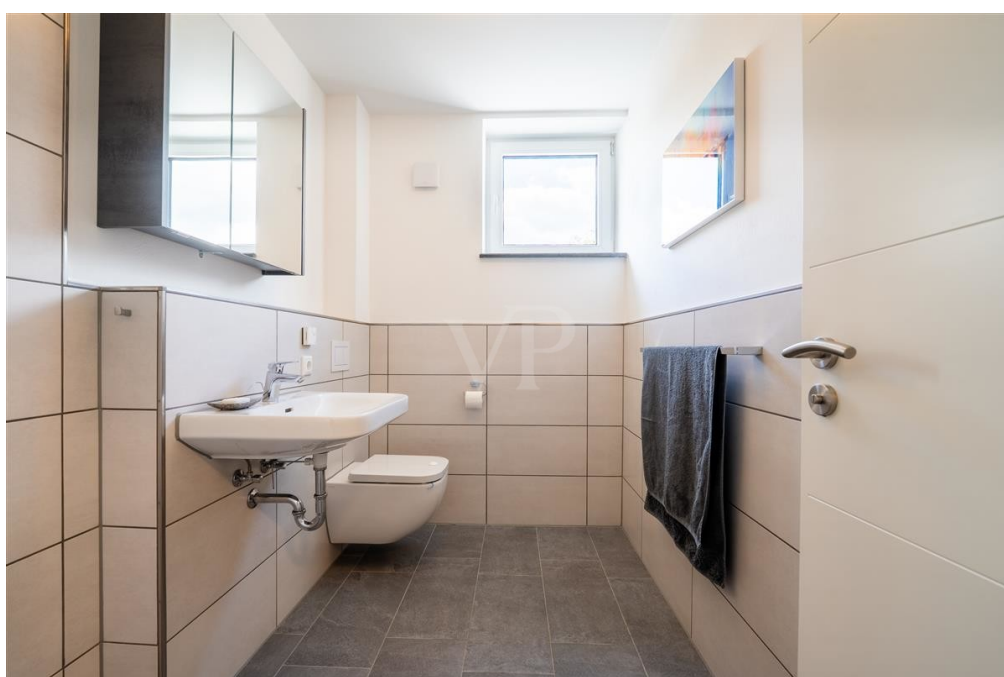
Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
AKTUELLSTÜCK  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bester Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
Koblenz & Umgebung  
Test 2023  
Der Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Finanzanalyse für  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KUNDEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

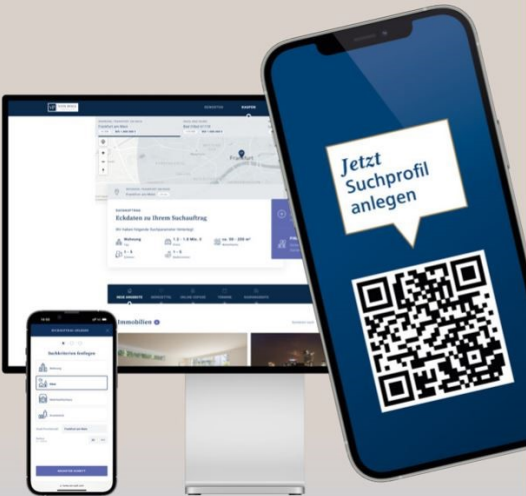


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

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

**Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, aus dem Baujahr 2021, befindet sich in ruhiger und familiärer Höhenlage von Sankt Goar.

Hier stehen Ihrer Familie ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem ca. 572 m<sup>2</sup> großen sonnigen und ruhig gelegenen Grundstück zur Verfügung.

**Besondere Merkmale sind:**

- Energieeffizienzklasse A+
- Baujahr 2021
- ca. 572 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen
- ca. 125 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche
- ca. 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4 Zimmer
- moderne neuwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Fußbodenheizung
- Luft-/Wärmepumpe
- Hauptbad mit Dusche, Badewanne und WC
- Gästebad mit Dusche und WC
- diverses Mobiliar sowie Gartenzubehör (im Kaufpreis enthalten)

Eine Garage mit elektrischen Rollltor sowie einem Außenstellplatz runden dieses Angebot ab.

**Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## **Alles zum Standort**

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 Einkaufsmöglichkeiten. 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.

### **Verkehrsverbindungen**

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.

**Objektnummer: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2031.

Endenergiebedarf beträgt 22.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Bender**

---

**Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz**

**Tel.: +49 261 - 97 36 907 0**

**E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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