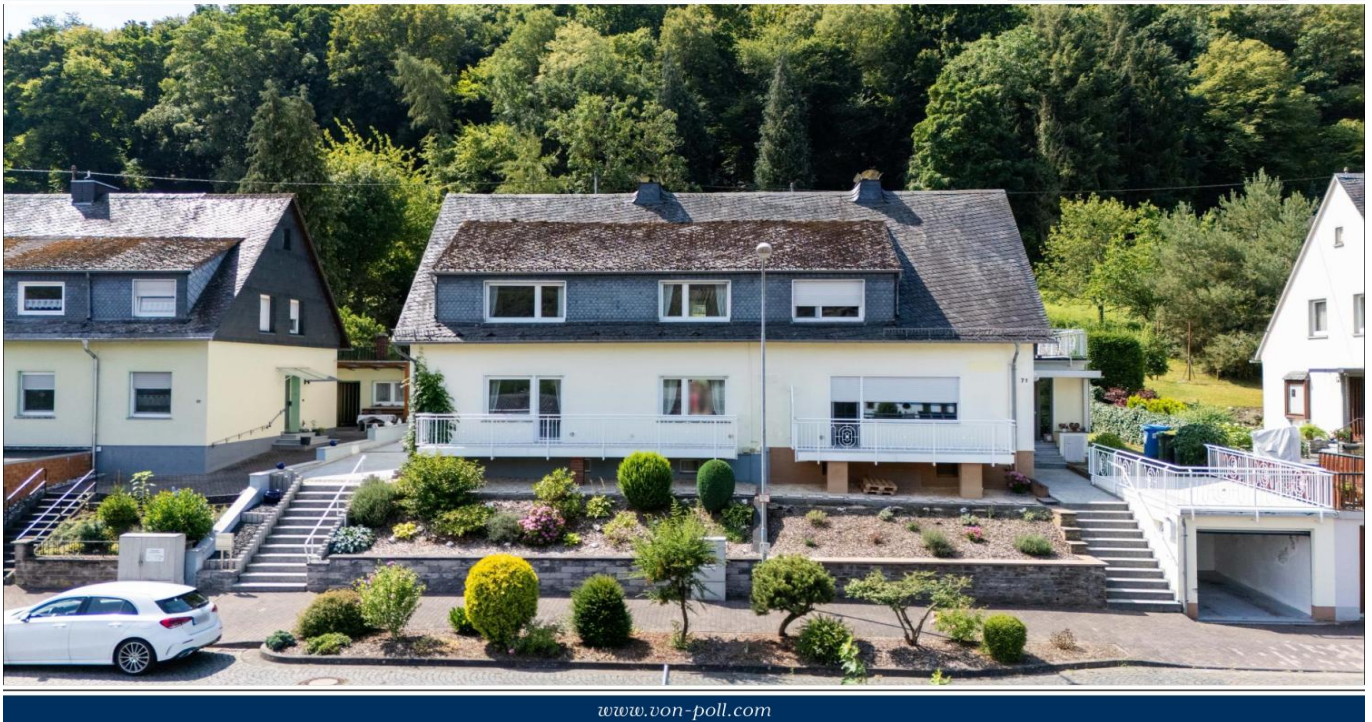


Sankt Goar

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit zusätzlichem Grundstück

Objektnummer: 25014074



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.905 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

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

Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25014074   |
| Wohnfläche   | ca. 155 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1952       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 345.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
FACHZEITUNG  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
FIRMEN

**VP**  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
IN DER 100  
BESTEN IMMOBILIEN  
FIRMEN

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler  
Koblenz  
★★★★★  
von Poll Immobilien

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)

Objektnummer: 25014074 - 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 KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - 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

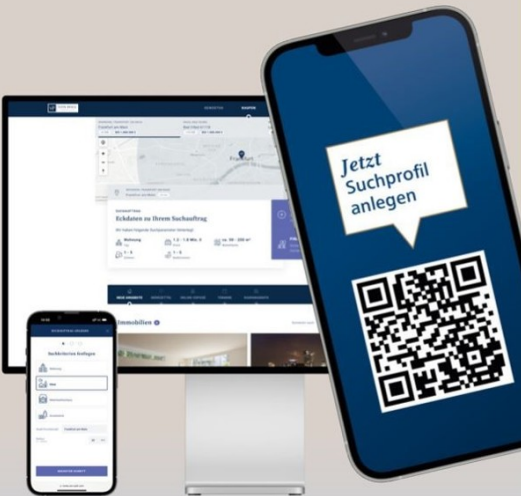


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Ein erster Eindruck

Diese familienfreundliche Doppelhaushälfte in St. Goar/Fellen bietet auf ca. 155?m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlicher Nutzfläche ein ideales Zuhause für Familien, die großzügiges Wohnen, eine praktische Raumaufteilung und ein naturnahes Umfeld miteinander verbinden möchten.

Besonderheiten im Überblick:

- Großzügige Raumaufteilung
- Blicklage auf Burg, Rhein und Weinberge
- Drei Badezimmer in zeitloser, moderner Gestaltung
- Zwei voll ausgestattete Einbauküchen
- Gepflegte Sanierungshistorie: Regelmäßige Modernisierungen sorgen für einen soliden und zeitgemäßen Gesamtzustand
- Mehrere Plätze im Freien, teils überdacht
- Zusätzliche Stau- und Nutzflächen: Gartenhäuser, Geräteschuppen sowie ein großzügiger, gepflegter Keller bieten reichlich Platz für Hobby, Lagerung oder Werkstatt

Zum Angebot gehört ein separates Grundstück mit einer großzügigen Dreifachgarage und einem liebevoll angelegten Obstgarten – ein echtes Plus an Nutzungsmöglichkeiten.

(Ein Energieausweis ist beantragt und lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor.)

Objektnummer: 25014074 - 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.

### 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.

Objektnummer: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Sonstige Angaben

**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: 25014074 - 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)