Sankt Goar

# Parkähnliches Anwesen - ehemalige Unternehmervilla - mit vielseitigem Nutzungspotenzial

***Objektnummer: 25014067***

**KAUFPREIS:** 649.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 420 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 6.975 m²

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**


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

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25014067 |
| Wohnfläche | ca. 420 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 9 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 10 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 649.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 420 m² |
| Gewerbefläche | ca. 420 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 420 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Alternativ |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

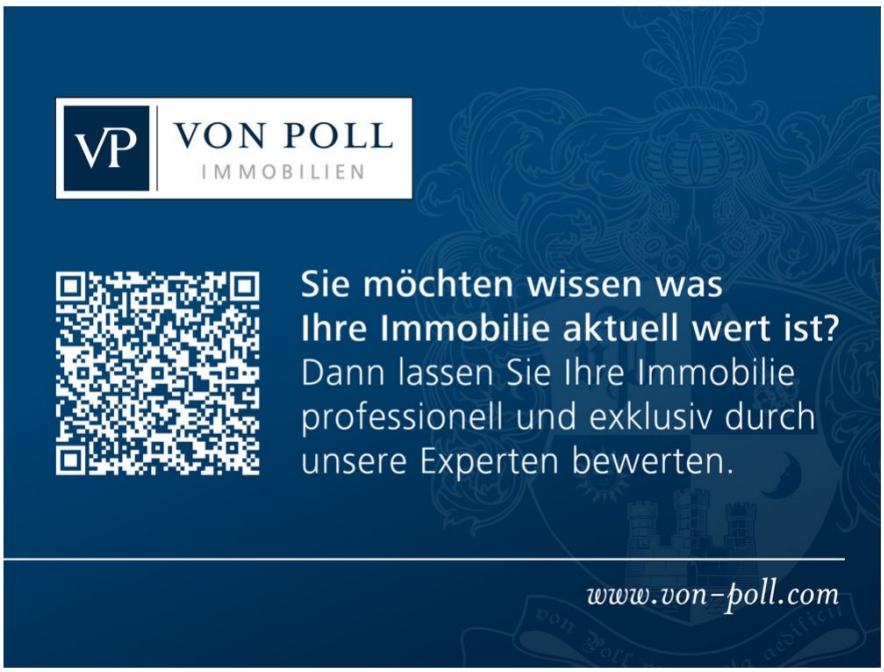
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

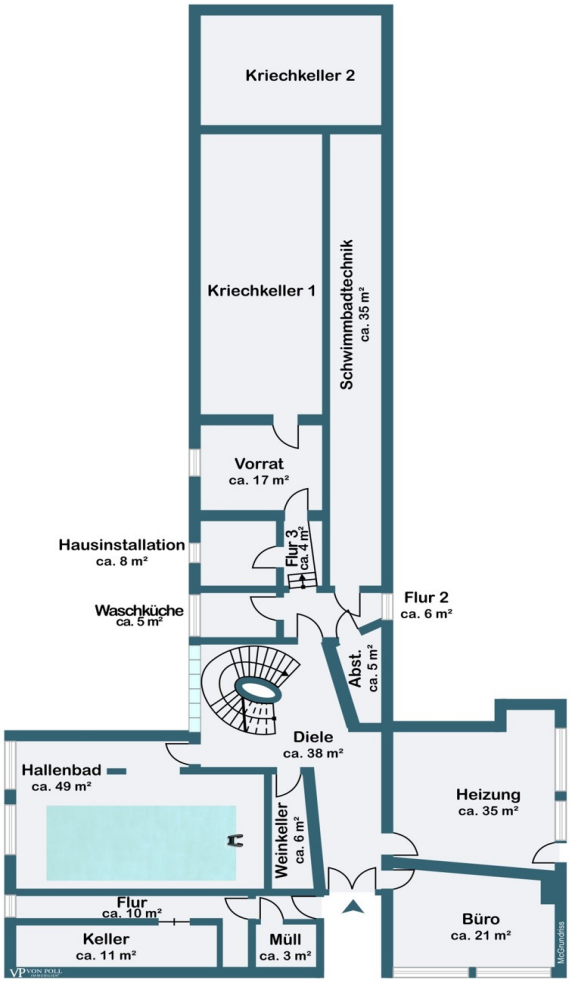


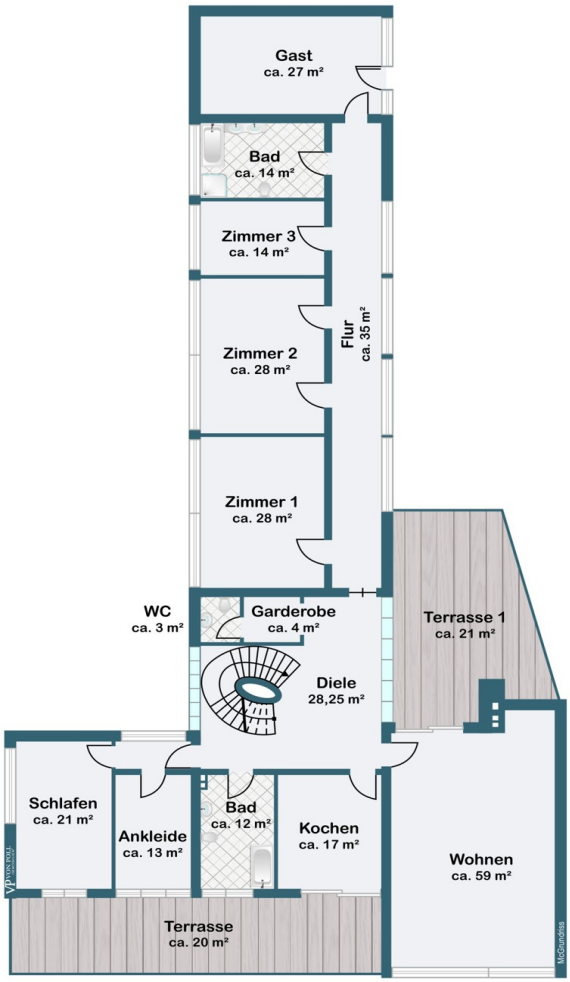
**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Grundrisse






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: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 420 m² und liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 6975 m². Das Haus, ursprünglich im Jahr 1960 erbaut und 2020 modernisiert, besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt neun Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das freistehende Einfamilienhaus ist in einem guten Pflegezustand und wurde in den letzten Jahren modernisiert. Die zentrale Gasheizung wurde 2019 erneuert, wodurch ein effizientes Heizsystem gewährleistet ist. Zusätzlich verfügt das Haus über eine autarke Festbrennstoffheizung, die eine unabhängige Wärmequelle darstellt. Ein besonderer Vorteil ist, dass bereits teilweise neue Fenster eingebaut wurden, in den Jahren 2012 und 2020, was zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Die Außenfassade wurde an den Wetterseiten gedämmt, was sowohl den Wohnkomfort erhöht als auch den Energieverbrauch senkt.

Ein Highlight der Immobilie ist die großzügige, parkähnliche Anlage, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Der Außenpool, der derzeit als Regenwassersammler genutzt wird, kann vielseitig umfunktioniert werden. Ebenso kann der Innenpool, der momentan nicht in Betrieb ist und mit einer geschlossenen Decke versehen wurde, wieder aktiviert werden. Diese Merkmale bieten eine attraktive Option zur individuellen Gestaltung je nach Vorlieben und Bedürfnissen der neuen Eigentümer.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt, mit vielen Außenstellplätzen sowie einem Carport, das Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Raum für Gartengeräte bietet. Der vorhandene Kamin ist derzeit nicht in Betrieb, bietet jedoch Potenzial für eine gemütliche Atmosphäre bei einer späteren Wiederinbetriebnahme. Mehrere Hundezwinger ergänzen die Vielseitigkeit des Außenbereichs und bieten Tierfreunden ideale Bedingungen.

Die Einliegerwohnung eröffnet weitere Nutzungsperspektiven, sei es als separate Wohneinheit für erwachsene Familienmitglieder, Gäste oder als Büro. Für eine zukunftssichere Internetversorgung ist ebenfalls vorgesorgt: Das Haus ist auf die Verlegung von Glasfaserleitungen vorbereitet, lediglich der Hausanschluss steht noch aus.

Auch einer weiteren Bebauung steht nichts im Wege.

Die Lage des Anwesens ist ideal für all jene, die eine Kombination aus großzügigem Wohn- und Geschäftsraum und einer weitläufigen Grundstücksfläche zu schätzen wissen. Insgesamt bietet diese Immobilie ein hohes Maß an Flexibilität, um den Lebensstil ihrer neuen Besitzer ideal zu unterstützen. Durch den gepflegten Zustand und die Modernisierungsmaßnahmen steht einem Einzug nichts mehr im Wege. Diese Immobilie wartet darauf, wieder mit Leben gefüllt und nach den individuellen Vorstellungen ihrer neuen Besitzer gestaltet zu werden. Für Interessenten empfiehlt sich eine Besichtigung, um den besonderen Charme vor Ort zu erleben.

Ein Energie sowie Bedarfsausweis, lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Dieser ist aber beauftragt.

**Objektnummer: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25014067 - 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 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.

**Objektnummer: 25014067 - 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 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: 25014067 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com