

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**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Auf einen Blick

Objektnummer	25416017	Kaufpreis	1.495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 429 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	5		
Baujahr	1892		

Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

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



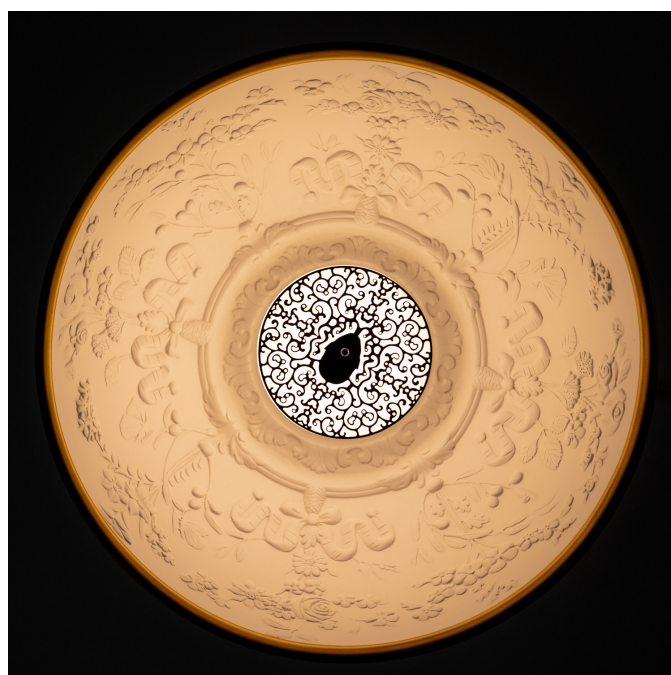
Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## 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

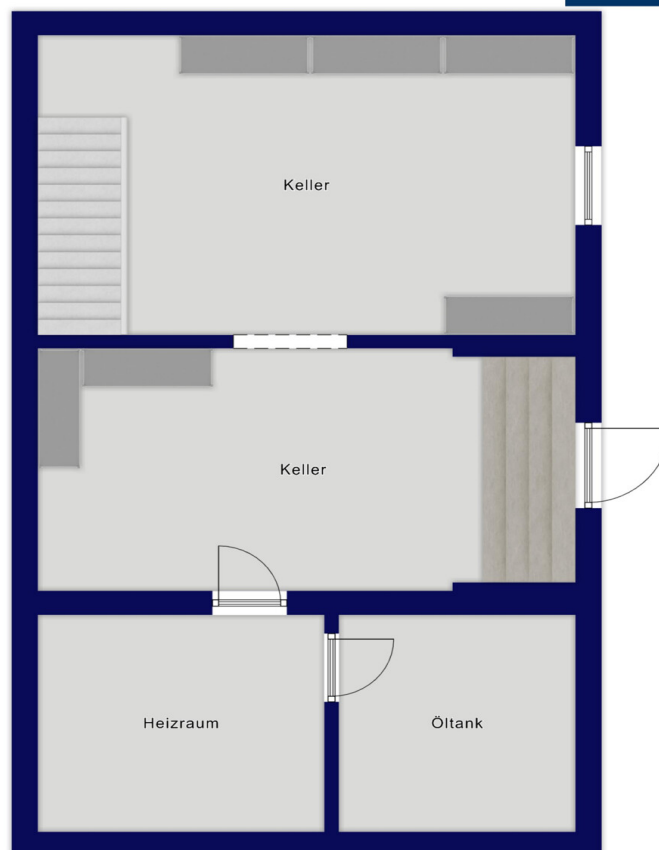
## Die Immobilie

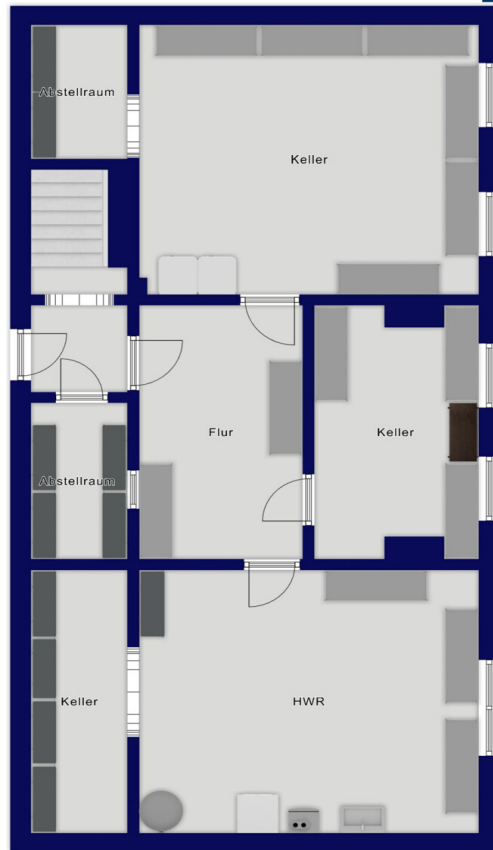


Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Grundrisse

VP

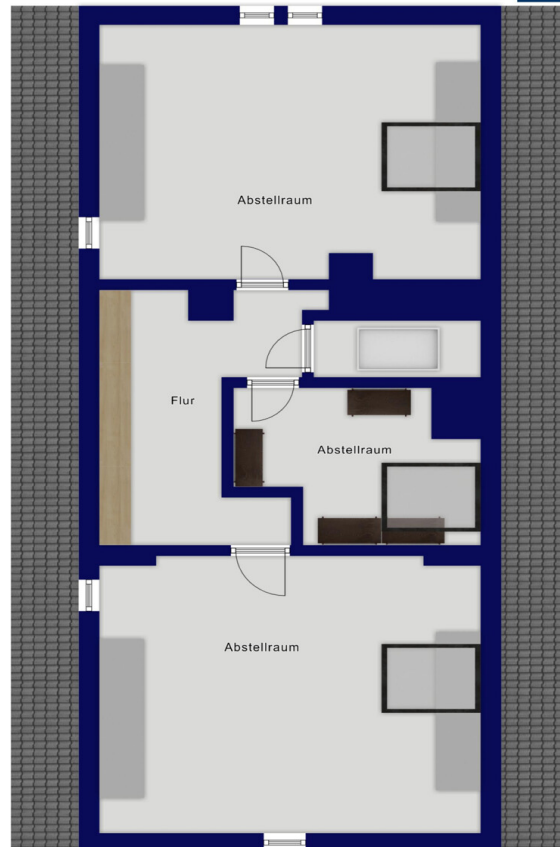












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## **Ein erster Eindruck**

In unvergleichlicher, hochwassergeschützter Lage direkt am Rhein präsentiert sich dieses herrschaftliche Anwesen aus dem Jahr 1892 als außergewöhnliche Verbindung aus historischer Substanz, moderner Ausstattung und unternehmerischer Perspektive. Es richtet sich an Menschen, die nicht lediglich eine Immobilie erwerben möchten, sondern hier Wohnen, Wirken und Selbstverwirklichung an einem besonderen Ort vereinen wollen. Auf rund 429 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche sowie einem parkähnlichen Grundstück von etwa 2.403 Quadratmetern eröffnet sich ein eindrucksvoller Blick auf den Rhein, die Burg Katz und die Loreley im UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal. Diese Lage ist nicht reproduzierbar. Sie besitzt Strahlkraft, Geschichte und eine Atmosphäre, die Gäste wie selbstverständlich beeindruckt.

In den vergangenen zwei Jahren wurde die Villa in enger Zusammenarbeit mit einem renommierten Innenarchitekturbüro umfassend modernisiert. Mehrere abgeschlossene Einheiten, großzügige Aufenthalts-, Arbeits- und Veranstaltungsbereiche, fünf Bäder sowie ein ausgebauter Spitzboden schaffen eine außergewöhnliche räumliche Struktur. Sie ermöglicht stilvolles privates Wohnen und zugleich professionelle Gastgeberqualität auf hohem Niveau.

Die Villa Aura richtet sich an Persönlichkeiten, die einen Ort mit Präsenz übernehmen möchten. Sie bietet die seltene Möglichkeit, den privaten Lebensmittelpunkt mit hochwertigen Event- und Hospitality-Formaten zu verbinden. Eine bestehende Baugenehmigung erlaubt bereits heute die Nutzung als Tagungsstätte und exklusive Ferienresidenz. Weitere Konzepte können abhängig vom Betreiberansatz genehmigungsrechtlich geprüft werden.

Für Corporate-Formate, Strategiemeetings, Retreats oder exklusive Offsites bietet die Villa ein inspirierendes Umfeld. Repräsentative Innenräume, klare Strukturen und die unmittelbare Rheinlage schaffen ideale Bedingungen für hochwertige Veranstaltungen. Abgeschlossene Bereiche ermöglichen diskrete Nutzung. Die zahlreichen kostenfreien Parkmöglichkeiten direkt gegenüber sind ein außergewöhnlicher Standortvorteil. Auch Hochzeiten und besondere private Anlässe finden hier einen würdigen Rahmen. Das zertifizierte Trauzimmer, die terrassierten Außenanlagen und die eindrucksvollen Blickachsen auf den Rhein verleihen jeder Veranstaltung eine besondere Atmosphäre. Darüber hinaus eröffnen sich vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar sind exklusive Eventformate, kulinarische Konzepte, Kochschule oder Wine Tastings, Retreat- und Coachingangebote, Ferienvermietung einzelner Einheiten, Praxis- oder Kanzleinutzung in Kombination mit repräsentativen Veranstaltungsflächen. Die räumliche Struktur erlaubt flexible, individuell planbare Lebens- und Nutzungskonzepte.

Zur wirtschaftlichen Einordnung bietet die Immobilie ein skalierbares und zugleich hochwertig positionierbares Geschäftsmodell. In einem professionell aufgebauten

Betreiberkonzept sind Umsätze im hohen sechsstelligen Bereich realistisch. Bereits eine konservative Kalkulation mit ausgewählten Hochzeiten, Corporate Events, Retreat Formaten und ergänzender Vermietung einzelner Einheiten kann ein jährliches Umsatzpotenzial ab etwa fünfhunderttausend Euro ermöglichen. Bei klarer Positionierung, hoher Qualität und entsprechender Auslastung ist deutlich mehr realisierbar. Entscheidend ist dabei nicht allein die Zahl, sondern die Möglichkeit, hier seine eigene Handschrift zu entwickeln. Wer Gastgeber aus Überzeugung ist und Qualität über Quantität stellt, findet in dieser Villa die passende Bühne.

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

Der Außenbereich mit terrassierten 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.

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

**Objektnummer: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## **Ausstattung und Details**

### **Ausstattung und Details**

#### **Flächen und Grunddaten**

**Wohnfläche ca. 429 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße ca. 2.403 m<sup>2</sup>**

**12 vielseitig nutzbare Zimmer**

**5 Bäder, davon 3 hochwertig kernsaniert, zusätzlich ein Gäste WC**

**Vollständig ausgebauter Spitzboden mit ca. 46 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche**

**Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich**

**Die großzügige Raumstruktur ermöglicht repräsentatives Wohnen ebenso wie eine professionelle Nutzung auf gehobenem Niveau.**

**Bausubstanz und Modernisierung 2022 bis 2024**

**Drei Bäder vollständig kernsaniert, Gäste WC neu gestaltet**

**Elektrik überarbeitet und Enthärtungsanlage installiert**

**Restaurierte historische Holzböden und freigelegte Fachwerkbalken**

**Erhalt und behutsame Aufwertung denkmalgeschützter Elemente wie Fassade,**

**Treppenanlage und Türanlage am Steg**

**Umfassende Neugestaltung des Interieurs durch ein renommiertes Innenarchitekturbüro**

**Die Modernisierung verbindet historische Authentizität mit zeitgemäßem Komfort und**

**hoher gestalterischer Qualität.**

#### **Küchen und technische Infrastruktur**

**Drei hochwertige Einbauküchen, davon zwei 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 ermöglicht einen sofortigen Start als exklusive Event und**

**Retreat Location oder als repräsentativer Wohn und Geschäftssitz.**

#### **Innenausstattung und besondere Merkmale**

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

**Hochwertige Wandgestaltungen, unter anderem Tapeten mit Echtgold im Dachgeschoss**

**Historischer Konzertflügel der Marke Ehrbar optional übernehmbar**

**Hochwertige Möbel, Betten, Sofas und Eventtechnik optional übernehmbar**

**Repräsentative Gestaltung sämtlicher Wohn, Arbeits und Aufenthaltsbereiche**

**Stilvolle Verbindung aus historischem Charme und modernem Design**

#### **Außenanlagen und Umfeld**

**Terrassen auf mehreren Ebenen mit Blick auf den Rhein**

**Eindrucksvolle Bruchsteinmauern und gewachsener Baumbestand**  
**Großzügige Freiflächen mit nahezu burgenartigem Charakter**  
**Hochwassergeschützte, exponierte Lage direkt am Rhein**  
**Direkter Zugang zum Stegbereich sowie zu den umliegenden Uferwegen**  
**Der Außenbereich schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre für private Rückzugsorte**  
**ebenso wie für hochwertige Veranstaltungen.**

**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 weltbekannt für ihre steilen Weinberge, majestätischen Burgen und den imposanten Rhein. Direkt oberhalb der Stadt erhebt sich die historische Burg Rheinfels, bis heute ein prägendes 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 zu Fuß erreichbar. Die Rheinpromenade, der Loreley Felsen und zahlreiche Premium 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 runden das vielseitige Freizeitangebot ab. Für Bootseigner stehen zwei Yachthäfen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die direkten Zugang zum Rhein ermöglichen. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend. 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 eine komfortable Erreichbarkeit für Gäste, Mandanten und Geschäftspartner.

Ein besonderer Vorteil, gerade für einen privaten Betreiber mit Anspruch, sind die zahlreichen kostenfreien Parkmöglichkeiten direkt gegenüber der Villa. Eine solche Parksituation ist in exponierter Rheinlage ausgesprochen selten und erhöht die Attraktivität für Veranstaltungen, Beratungsformate oder gehobene Gästestrukturen erheblich.

Ergänzend gewinnt die Region mit Blick auf die Bundesgartenschau 2029 zusätzliche 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 jemanden, der hier wohnen und zugleich Gastgeber sein möchte, entsteht ein Umfeld, das Lebensqualität, unternehmerische Perspektive und langfristige Standortstärke auf besondere Weise miteinander verbindet.

**Objektnummer: 25416017 - 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: 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)**