Sankt Goar

# Park-like estate - former entrepreneur's villa - with diverse usage potential

***Property ID: 25014067***

**PURCHASE PRICE:** 649.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 420 $m^2$ • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 6.975 $m^2$

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25014067 |
| Living Space | ca. 420 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 9 |
| Year of construction | 1960 |
| Type of parking | 1 x Car port, 10 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 649.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 420 m² |
| Commercial space | ca. 420 m² |
| Rentable space | ca. 420 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Power Source | Alternative |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

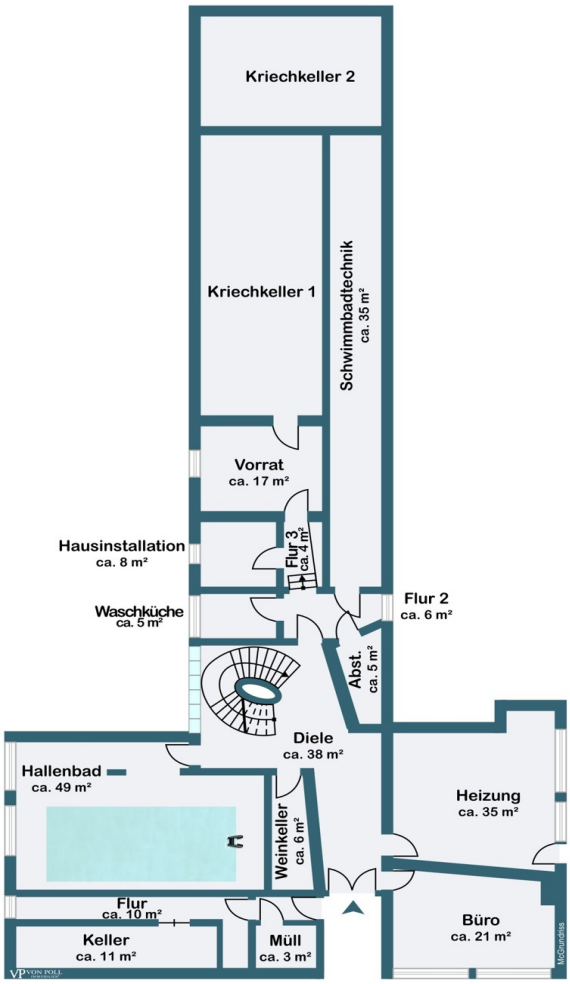
# The property

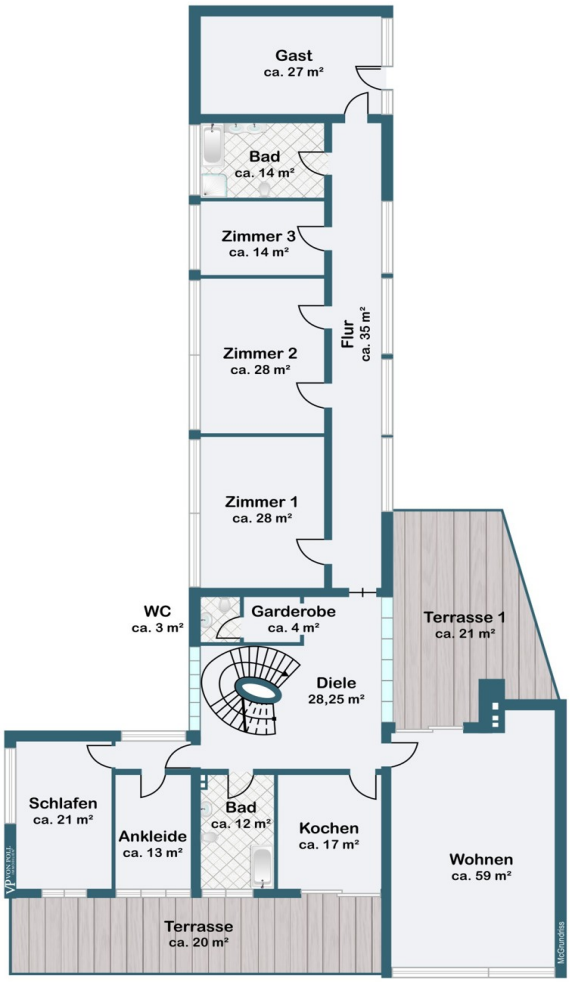
**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# The property

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Floor plans






This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# A first impression

This well-maintained property, a detached house with a separate apartment, offers a comfortable living space of approximately 420 m² and is situated on a spacious plot of approximately 6,975 m². Originally built in 1960 and modernized in 2020, the house boasts a well-designed layout with a total of nine rooms, offering a variety of potential uses. The detached house is in good condition and has been modernized in recent years. The central gas heating system was replaced in 2019, ensuring efficient heating. In addition, the house has an independent solid fuel heating system, providing a separate heat source. A particular advantage is that some windows were replaced in 2012 and 2020, contributing to improved energy efficiency. The exterior facade has been insulated on the weather-exposed sides, increasing living comfort and reducing energy consumption. A highlight of the property is the spacious, park-like grounds, which offer a variety of recreational opportunities. The outdoor pool, currently used as a rainwater collector, offers versatile repurposing options. Similarly, the indoor pool, currently out of service and covered, can be reactivated. These features provide an attractive opportunity for customization to suit the preferences and needs of the new owners. Ample parking is also provided, with numerous outdoor parking spaces and a carport that accommodates two vehicles and offers additional storage for garden equipment. The existing fireplace is currently not in use but offers the potential to create a cozy atmosphere if reactivated later. Several dog kennels further enhance the versatility of the outdoor area and provide ideal conditions for pet owners. The self-contained apartment offers additional usage possibilities, whether as a separate living unit for adult family members, guests, or as an office. Future-proof internet access is also ensured: the house is pre-wired for fiber optic connections; only the connection itself is still pending. Further development is also possible. The property's location is ideal for those who appreciate a combination of spacious living and commercial space and an expansive plot. Overall, this property offers a high degree of flexibility to perfectly support the lifestyle of its new owners. Thanks to its well-maintained condition and recent modernizations, nothing stands in the way of moving in. This property is waiting to be brought back to life and designed according to the individual wishes of its new owners. Interested parties are encouraged to view the property to experience its unique charm firsthand. An energy performance certificate was not yet available at the time of publication but has been commissioned.

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Details of amenities

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

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# All about the location

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.

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Other information

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.

**Property ID: 25014067 - 56329 Sankt Goar**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com