

St. Goarshausen

# Stylish living at the Loreley with spacious grounds and Rhine views

Property ID: 25072005



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

**PURCHASE PRICE: 760.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 4.962 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

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

Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## At a glance

Property ID	25072005	Purchase Price	760.000 EUR
Living Space	ca. 360 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2011
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1966	Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage, 3 x Underground car park	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	106.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.08.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



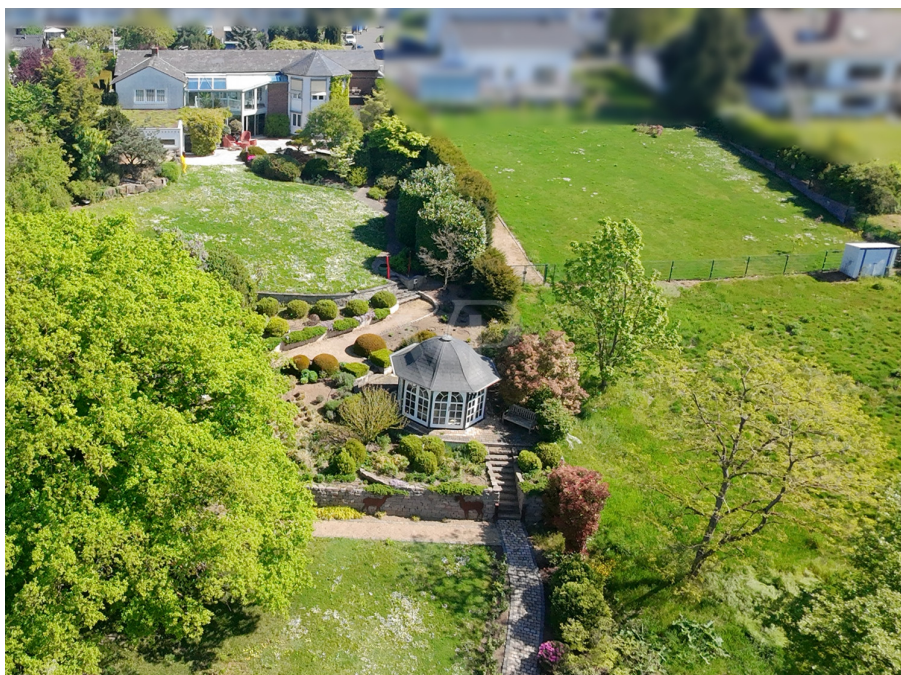
Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## The property



**Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## **A first impression**

In a beautiful location near the Lorelei, on an impressive, park-like property with views of the Rhine, stands this house, originally built in the 1960s, which has been comprehensively and stylishly modernized. The expansive, tastefully landscaped garden, encompassing approximately 4,960 m<sup>2</sup>, offers an ideal retreat from the hustle and bustle of everyday life. Here, idyllic terraces and seating areas are arranged on different levels, inviting you to linger. Breathtaking panoramic views of the picturesque surroundings and the Rhine as it meanders through the valley are sure to delight. On sunny days, various terraces and shady spots, as well as a charming garden pavilion, invite you to relax and unwind in the spacious garden. The property offers approximately 360 m<sup>2</sup> of living space, comprising 8 rooms, including 3 bedrooms, and 3 bathrooms. The house extends over two levels and offers generous living areas and high-quality finishes. During the modernization, great emphasis was placed on the highest standards. Large windows and the elegant conservatory flood the rooms with light, creating a pleasant living atmosphere. The ground floor welcomes you with a spacious, elegant entrance hall. The stylish living room with its open fireplace leads directly into the open-plan living and dining area with an adjoining library/office. This level also includes a well-equipped kitchen and a spacious bedroom with an en-suite bathroom. The garden level is accessed via the light-filled conservatory, which offers magnificent views of the park-like garden. Here you'll find a fitness room with an adjoining bathroom with a bathtub, a dressing room, and a modern shower area with a sauna. This level is complemented by two generously sized guest rooms, an integrated bar area, and a temperature-controlled wine cellar. A practical utility room, the technical rooms, and a spacious underground garage with space for three cars complete this floor plan. The property impresses with its harmonious interplay of beautiful architecture and exclusive features and is surrounded by a stunning garden overlooking the Rhine and the beautiful landscape around the Lorelei. The vehicle fleet has two garage spaces and three underground parking spaces available, which blend harmoniously into the overall picture.

**Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## **Details of amenities**

- **Hochwertige Materialien und Ausstattung**
- **Offener Kamin / Kaminofen**
- **Bodenbeläge: Feinsteinzeug, Stabparkett**
- **Fußbodenheizung im Gartengeschoss neu 1992 /2006**
- **Fußbodenheizung im Bad (EG) 1988**
- **Alu-Fenster neu 1991**
- **Dreifachverglasung der Fenster neu 2011**
- **Wintergarten neu 1992**
- **Vertikale Verglasung Wintergarten neu 2007**
- **z.T. Außendämmung neu 1991**
- **Elektro (teilweise Bussystem) neu 1991-2009**
- **Einbauküche (1992)**
- **Bibliothek / Büroturmanbau neu 1992**
- **Gästezimmer Gartengeschoss neu 1992**
- **Schieferdach Strassenseite neu 2000**
- **Garage 2 PKW neu 1989**
- **Gartengerätekeller neu 1989**
- **Garage Gartengeschoss beheizt, 3 PKW neu 2006**
- **Weinkeller neu 2006**
- **Fitnessraum, Saunabereich mit Duschen neu 2006**
- **Gästebad im Gartengeschoss neu 2006**
- **Gartengestaltung neu 2006 und 2014**
- **Freisitz mit Gabionenwand neu 2014**
- **Gartenpavillion**
- **Gartenteich**
- **Sonnige Terrassen / Sitzplätze**

**Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## **All about the location**

Umgeben vom Rheinischen Schiefergebirge, im Oberen Rheintal am rechten Ufer des Rheins, liegt Sankt Goarshausen mit seinen vier Stadtteilen Heide, Ehrental, Wellmich und Rheinblick.

Der Stadtkern von Sankt Goarshausen befindet sich etwa zwei Kilometer stromabwärts und gehört zu der Verbandsgemeinde Loreley, die auf einem Ausläufer der Taunushöhen oberhalb des Mittelrheins liegt. Sie gehört zum Welterbe Oberes Mittelrheintal, zu der auch der weltberühmte Felsen der Loreley gehört, der hoch über dem Rhein thront.

Das Leben in der Loreleygemeinde bietet einen hohen Freizeitwert - Spaziergänge, Wandertouren durch malerische Täler oder über den Rheinsteig, Treckingtouren mit dem Mountain- oder E-Bike starten direkt vor der Haustür. Die zentrale Lage bietet eine unerwartete Fülle von Ausflugsmöglichkeiten, aber ebenso den Vorteil der Zurückgezogenheit und der ländlichen Intimität.

Eine Fahrt nach Hause durch das Mittelrheintal ist wie eine Fahrt in den Urlaub!  
Eine Region ohne Lärm und Staus....

Die Nähe zu Nastätten (ca. 18 Min.) bietet Ihnen alle Vorzüge einer gesunden Infrastruktur. Nastätten und seine umliegenden Ortsgemeinden bieten ein vielfältiges Angebot an Kultur und Freizeiteinrichtungen. Grund-, Haupt- und Realschulen sowie mehrere Kindergärten, Ärzte diverser Fachrichtungen und ein Krankenhaushaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen.

Diese zentrale und verkehrsgünstige Lage und die hervorragende Anbindung nach Koblenz, Rudesheim, Eltville, Wiesbaden, Mainz und Frankfurt-Flughafen unterstreicht die ausgezeichnete Infrastruktur dieses Standortes.

St.Goarshausen ist in ca.5 Min. mit dem Auto zu erreichen, Koblenz in ca. 40 Min., Rudesheim in ca. 35 Min., Eltville in ca. 40 Min., Wiesbaden in ca. 60 Min. und den Flughafen Frankfurt in ca. 80 Minuten.

**Property ID: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville**

**Tel.: +49 6123 - 79 317 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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