

Sankt Goar

## Casa unifamiliar a estrenar, energéticamente eficiente, en una popular ubicación elevada

*Número de propiedad: 25014047*



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

**PRECIO DE COMPRA: 579.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 572 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## De un vistazo

Número de propiedad	25014047	Precio de compra	579.000 EUR
Superficie habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2021	Espacio utilizable	ca. 49 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	22.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.01.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



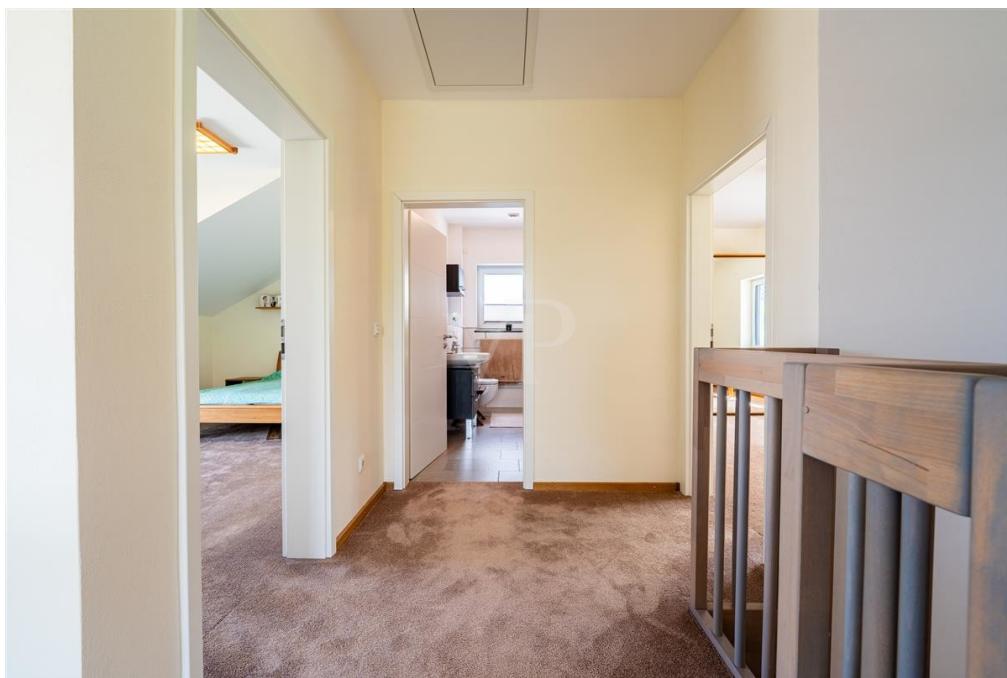
Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



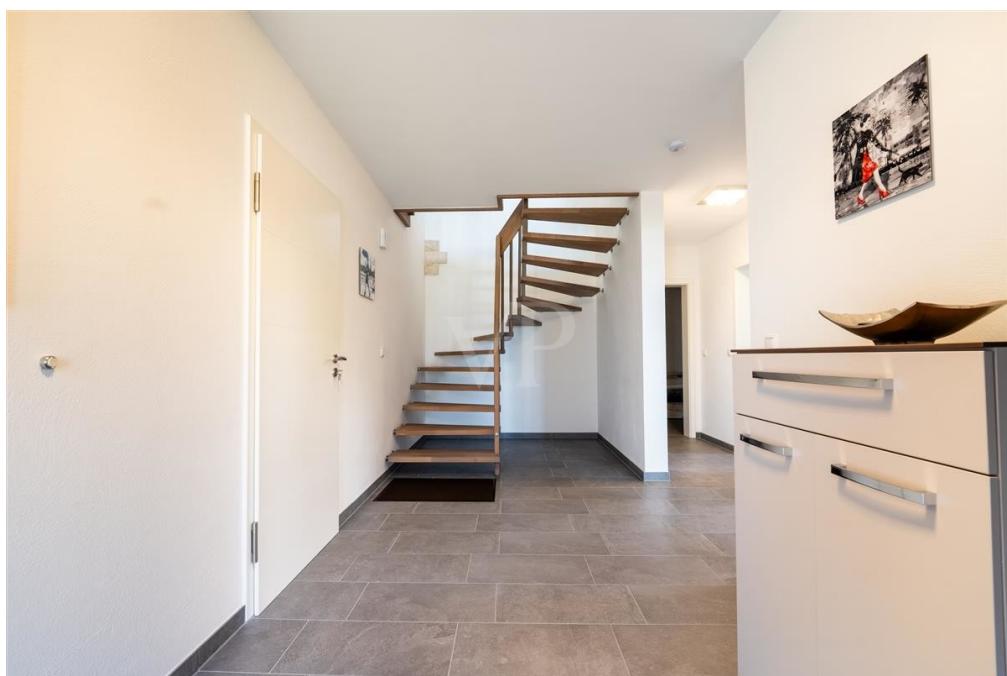
Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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)

**FOCUS TOP NATIONALER MEDIENPREIS 2024**  
REAL ESTATE  
PROPERTY MARKET HOT SPOTS

**VP**  
Beste Immobilienagentur 2022  
5 Sterne Bewertung  
VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top Makler-Kollektiv  
5 Sterne Bewertung  
Von Poll Immobilien

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP | VON POLL FINANCE®

Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

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

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL FINANCE<sup>®</sup>**

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSONLICHE 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 WUNSCHIMMOBILIEN 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

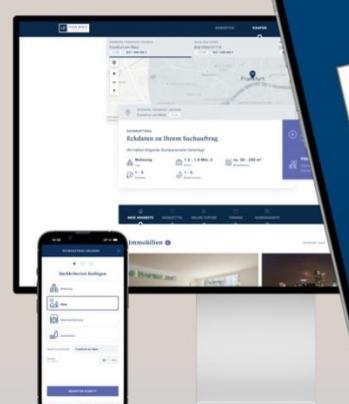


www.vp-finance.de

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar seminueva, construida en 2021, se encuentra en una zona elevada, tranquila y familiar en Sankt Goar. Aquí, su familia disfrutará de aproximadamente 125 m<sup>2</sup> de espacio habitable con 49 m<sup>2</sup> de espacio útil adicional en una parcela soleada y tranquila de aproximadamente 572 m<sup>2</sup>. Características principales: - Eficiencia energética A+ - Año de construcción: 2021 - Parcela de aprox. 572 m<sup>2</sup> - Espacio habitable de aprox. 125 m<sup>2</sup> - Espacio útil adicional de aprox. 49 m<sup>2</sup> - 4 habitaciones - Cocina moderna, seminueva y equipada con electrodomésticos - Calefacción por suelo radiante - Bomba de calor aerotérmica - Baño principal con ducha, bañera y aseo - Baño de invitados con ducha y aseo - Diversos muebles y accesorios de jardín (incluidos en el precio de compra). Un garaje con puerta enrollable eléctrica y una plaza de aparcamiento exterior adicional completan esta atractiva oferta.

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2031.

Endenergiebedarf beträgt 22.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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