

Sankt Goar

# Una joya del Rin declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO: Villa exclusiva con comodidades inigualables y vistas a Loreley.

Número de propiedad: 25416017



PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 430 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.403 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## De un vistazo

Número de propiedad	25416017
Superficie habitable	ca. 430 m <sup>2</sup>
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	5
Año de construcción	1892

Precio de compra	1.495.000 EUR
Casa	Villa
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Espacio utilizable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Datos energéticos

<u>Tipo de calefacción</u>	<u>Calefacción central</u>	<u>Certificado energético</u>	<u>Legally not required</u>
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



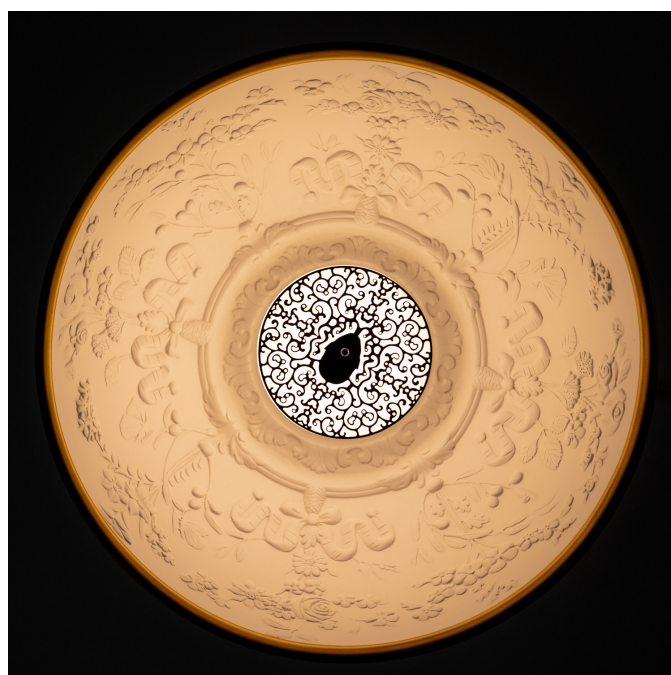
Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propiedad



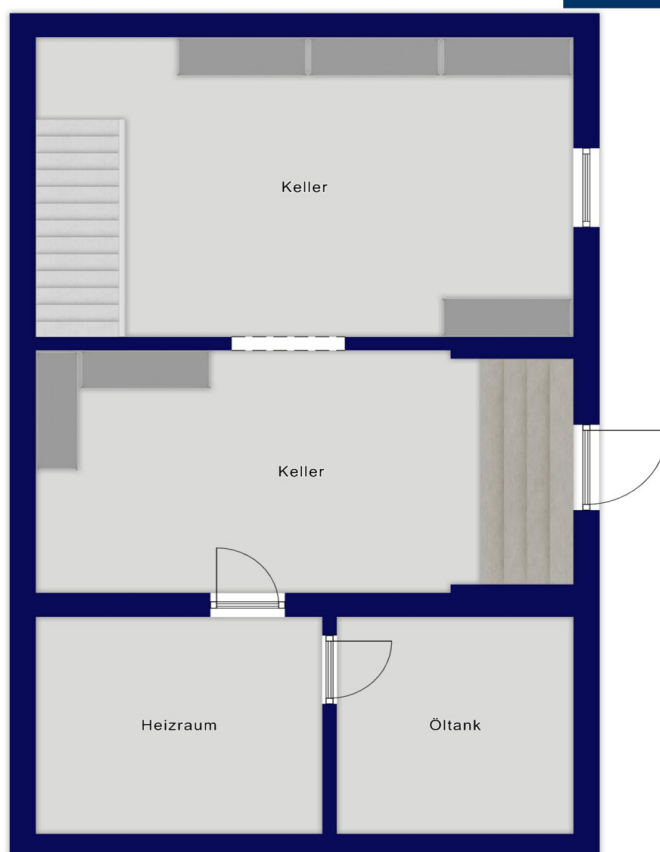
Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

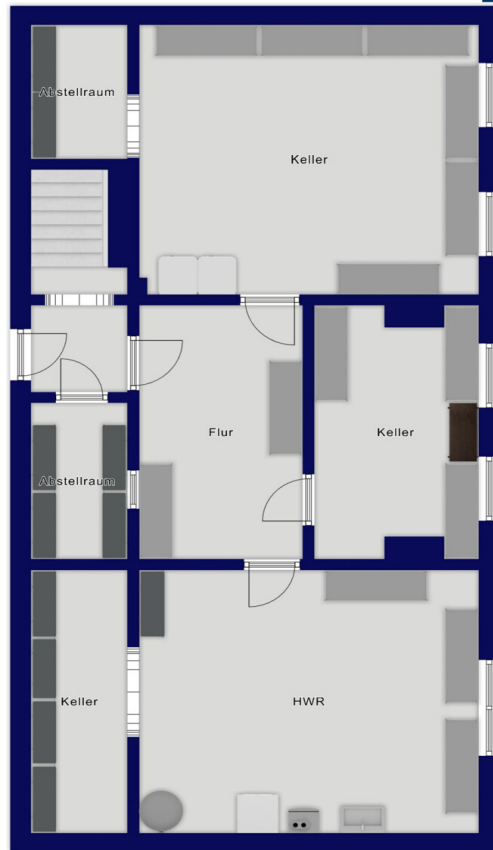
## La propiedad



Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar

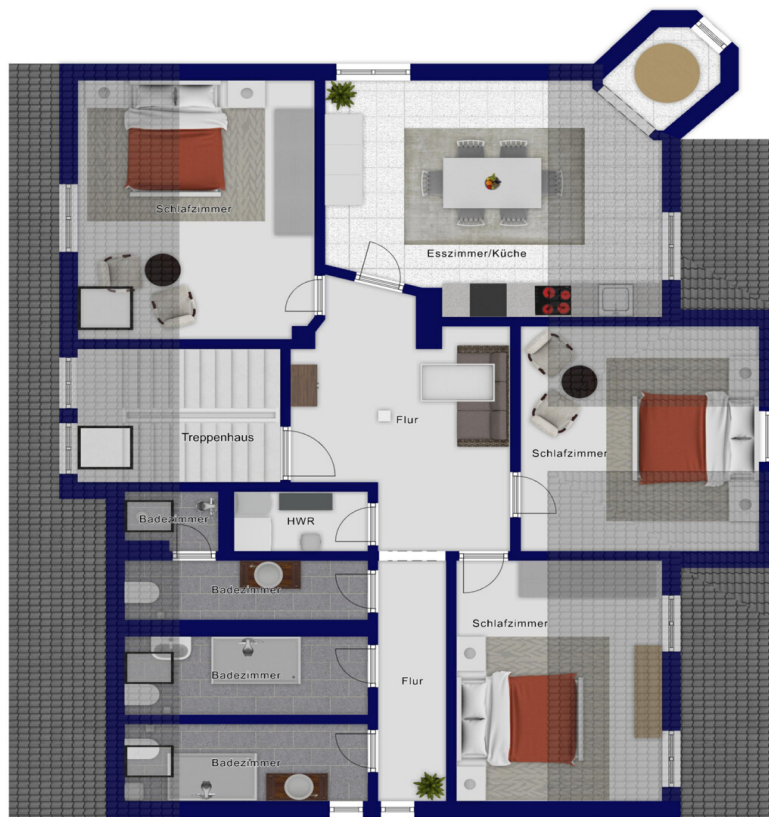
## Planos de planta

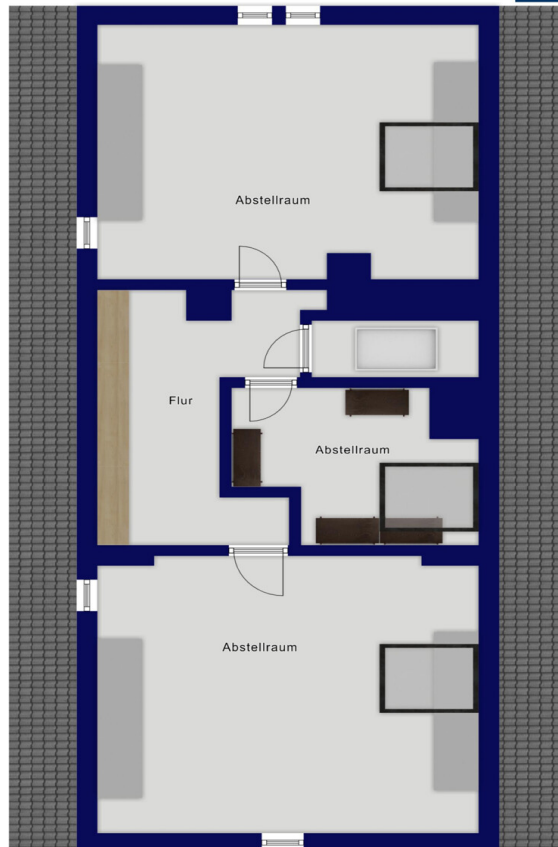












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## Una primera impresión

En una ubicación privilegiada, protegida de inundaciones y situada directamente a orillas del Rin, esta majestuosa propiedad, construida en 1892, se alza sobre un terreno de aproximadamente 2403 m<sup>2</sup>, ofreciendo aproximadamente 429 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Desde aquí, se despliegan impresionantes vistas del Rin, abarcando el venerable Castillo de Katz y el legendario Lorelei, todo ello enclavado en el Valle del Alto Rin Medio, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, uno de los paisajes culturales más impresionantes de Europa. Una simbiosis de historia, lujo y confort moderno: esta villa es una obra maestra arquitectónica y una auténtica rareza en el mercado inmobiliario. Ya sea como un refugio privado de exquisita elegancia o como una prestigiosa propiedad comercial, esta finca ofrece un amplio abanico de posibilidades. Los permisos de construcción vigentes permiten su uso como centro de conferencias o como exclusiva residencia vacacional. Además, su condición de edificio protegido ofrece posibles ventajas fiscales, como las de los edificios protegidos. Puede encontrar información detallada sobre aspectos fiscales y opciones de financiación en una hoja informativa aparte. Los amplios terrenos son especialmente destacables: amplias terrazas se extienden a lo largo de varios niveles, rodeadas por impresionantes muros de piedra seca y enmarcadas por majestuosos árboles. Este ambiente de castillo confiere a la propiedad un aura extraordinaria, convirtiéndola en un lugar único de tranquilidad, prestigio e inspiración. El interior también marca la pauta: cada estancia ha sido completamente rediseñada y amueblada individualmente en los últimos dos años en colaboración con una reconocida firma de diseño de interiores. Materiales de alta calidad, accesorios exclusivos y un concepto general bien concebido se combinan para crear una atmósfera de magnífica armonía y elegancia atemporal. La villa está completamente amueblada y se puede adquirir con todo el inventario a petición, lo que garantiza una ocupación inmediata y sin contratiempos. La compra de esta propiedad no tiene comisiones para el comprador; la comisión del agente inmobiliario corre íntegramente a cargo del vendedor.

**Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## **Detalles de los servicios**

### **Ausstattung & Details**

**Wohnfläche: ca. 429 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: ca. 2.403 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 12**

**Bäder: 5 (davon 3 komplett neu), zusätzlich Gäste-WC im Erdgeschoss**

**Küchen: 3 (davon 2 bislang ungenutzt, Neuwert > 20.000 € – im Kaufpreis enthalten)**

**Heizung: Öl**

**Energieausweis: entfällt, da Denkmalschutz**

**Denkmalschutz: Fassade, Treppenanlage, hintere Tür am Steg**

**Stellplätze: zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt gegenüber der Villa.**

**Modernisierungen 2022–2024: 3 Bäder kernsaniert, Gäste-WC neu, Elektrik erneuert,**

**Enthärtungsanlage installiert, restaurierte Fachwerkbalken und historische Böden,**

**vollständige Neugestaltung des Interieurs**

**Besondere Ausstattungs-Highlights:**

**Hochwertige Designerlampen (Masiero, Catellani & Smith, FLOS, Vibia; Neuwert > 50.000 €), optional für 30.000 € komplett übernehmbar)**

**Tapeten mit Echtgold im Dachgeschoss**

**Historischer Konzertflügel „Ehrbar“ aus Wien (um 1890, vor drei Jahren erworben, optional für 15.000 €)**

**Einrichtung in neuwertigem Zustand (Sofas, Betten, Möbel und Eventtechnik; Neuwert > 100.000 €, nach Absprache übernehmbar)**

**Zertifiziertes Trauzimmer – ideal für Hochzeiten**

**Außengelände mit Terrassen auf mehreren Ebenen, eingefasst von Bruchsteinmauern und altem Baumbestand**

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

**Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## **Todo sobre la ubicación**

**St. Goar liegt im Herzen des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal – einer der eindrucksvollsten Kulturlandschaften Europas, weltbekannt für ihre steilen Weinberge, majestätischen Burgen und den mächtigen Rhein. Das Stadtbild wird von der historischen Burg Rheinfels geprägt, einst eine der größten und bedeutendsten Festungsanlagen am Mittelrhein.**

**Die Lage vereint romantischen Charme mit moderner Infrastruktur und außergewöhnlicher Lebensqualität:**

**Attraktiver Stadtkern: Geschäfte des täglichen Bedarfs, vielfältige Gastronomie, traditionelle Weinstuben sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.**

**Einzigartiger Freizeitwert: Rheinpromenade, Loreley-Felsen, zahlreiche Premium-Wanderwege und vielfältige Schifffahrtsmöglichkeiten eröffnen eine Fülle an Natur- und Kulturerlebnissen.**

**Sport & Erholung: Mehrere exklusive Golfplätze befinden sich in der Umgebung, darunter der renommierte Jakobsberg Golfclub oberhalb von Boppard mit einem der schönsten Ausblicke über das Rheintal. Tennisanlagen, Reitmöglichkeiten und Wassersport am Rhein bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.**

**Für Bootseigner: In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Yachthäfen, die direkte Anbindung an den Rhein bieten und den Start zu privaten Schifffahrten ermöglichen.**

**Optimale Verkehrsanbindung: Direkter Anschluss an die B9 mit Verbindungen nach Koblenz im Norden sowie Bingen und Mainz im Süden. Bahnverbindung entlang des linken Rheinufer mit Haltepunkten nach Mainz, Wiesbaden, Köln und Frankfurt. Über die Rheinfähre besteht ein schneller Anschluss nach St. Goarshausen und zur rechtsrheinischen Bahnstrecke.**

**Parkmöglichkeiten: Direkt gegenüber des Anwesens stehen zahlreiche kostenfreie Stellplätze zur Verfügung.**

**Nähe zu urbanen Zentren: Koblenz ca. 25 km, Mainz und Wiesbaden ca. 45–50 km, Frankfurt ca. 80 km mit internationalem Flughafen und direkter Anbindung an das weltweite Verkehrsnetz.**

**Eine Lage für höchste Ansprüche:**

**St. Goar verbindet historische Bedeutung, landschaftliche Schönheit und hervorragende Erreichbarkeit in einzigartiger Weise. Das romantische Mittelrheintal bietet Bewohnern wie Besuchern ein unvergleichliches Umfeld, das höchsten Ansprüchen an Wohnen, Freizeit und Lebensqualität gerecht wird.**

**Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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