

St. Goarshausen

Vida elegante en Loreley con amplios terrenos y vistas al Rin.

Número de propiedad: 25072005



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 760.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 360 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.962 m²**

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

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

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

De un vistazo

Número de propiedad	25072005	Precio de compra	760.000 EUR
Superficie habitable	ca. 360 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2011
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1966	Espacio utilizable	ca. 90 m ²
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje, 3 x Aparcamiento subterráneo	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	106.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	19.08.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



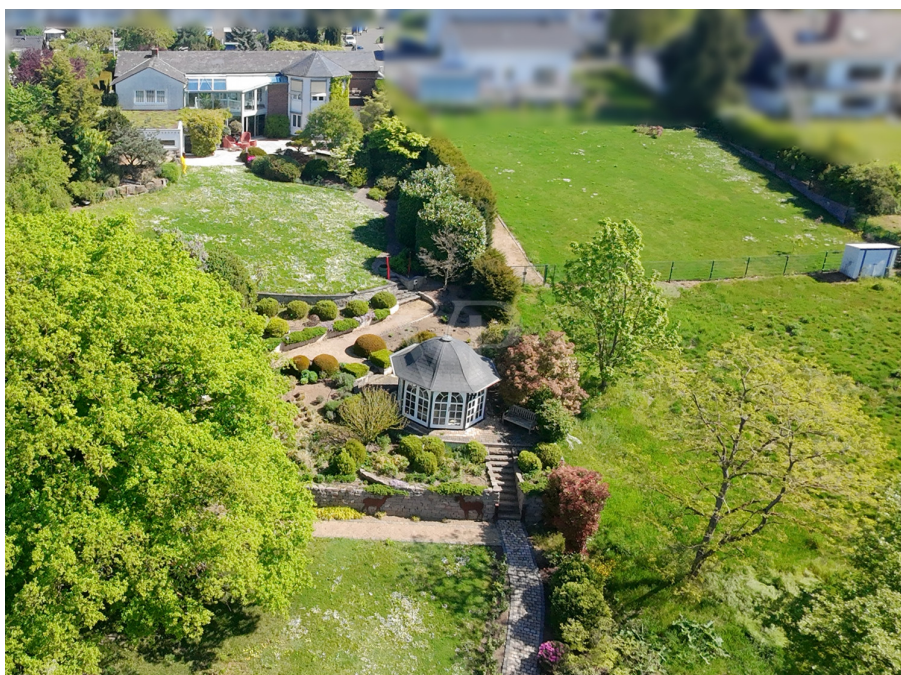
Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Una primera impresión

En una hermosa ubicación cerca de Lorelei, en una impresionante propiedad con aspecto de parque y vistas al Rin, se encuentra esta casa, construida originalmente en la década de 1960, que ha sido modernizada de forma integral y con estilo. El amplio jardín, cuidadosamente diseñado, de aproximadamente 4960 m², ofrece un refugio ideal para desconectar del ajetreo de la vida cotidiana. Aquí, idílicas terrazas y zonas de estar, distribuidas en diferentes niveles, invitan a la relajación. Las impresionantes vistas panorámicas del pintoresco entorno y del Rin a su paso por el valle son un deleite. En los días soleados, diversas terrazas y zonas de sombra, así como un encantador pabellón, invitan a relajarse y desconectar en el espacioso jardín. La propiedad ofrece aproximadamente 360 m² de espacio habitable, distribuidos en 8 habitaciones, incluyendo 3 dormitorios, y 3 baños. La casa se distribuye en dos plantas y ofrece amplios espacios de estar y acabados de alta calidad. Durante la modernización, se priorizó la máxima calidad. Grandes ventanales y el elegante invernadero inundan de luz las estancias, creando un ambiente acogedor. La planta baja le da la bienvenida con un amplio y elegante recibidor. El elegante salón con chimenea da paso directamente al salón-comedor de planta abierta, con una biblioteca-oficina contigua. Esta planta también incluye una cocina bien equipada y un amplio dormitorio con baño en suite. A la planta del jardín se accede a través del luminoso invernadero, que ofrece magníficas vistas al jardín tipo parque. Aquí encontrará un gimnasio con un baño contiguo con bañera, un vestidor y una moderna zona de ducha con sauna. Esta planta se complementa con dos amplias habitaciones de invitados, una zona de bar integrada y una bodega climatizada. Un práctico lavadero, las salas técnicas y un espacioso garaje subterráneo con espacio para tres coches completan esta distribución. La propiedad impresiona por su armoniosa combinación de hermosa arquitectura y características exclusivas, y está rodeada por un impresionante jardín con vistas al Rin y al hermoso paisaje que rodea el Lorelei. La flota de vehículos dispone de dos

plazas de garaje y tres plazas de aparcamiento subterráneo, que se integran armoniosamente en el conjunto.

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Todo sobre la ubicación

Umgeben vom Rheinischen Schiefergebirge, im Oberen Rheintal am rechten Ufer des Rheins, liegt Sankt Goarshausen mit seinen vier Stadtteilen Heide, Ehrenthal, 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.,
Rüdesheim in ca. 35 Min., Eltville in ca. 40 Min., Wiesbaden in ca. 60 Min. und den
Flughafen Frankfurt in ca. 80 Minuten.

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: rheingau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com