

Sankt Goar

# Maison jumelée idéale pour une famille avec terrain supplémentaire

CODE DU BIEN: 25014074



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

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.905 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25014074        |
| Surface habitable      | ca. 155 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 8               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1952            |
| Place de stationnement | 3 x Garage      |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 345.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maisons jumelles  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## Informations énergétiques

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé  |
| Source d'alimentation     | Gaz   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

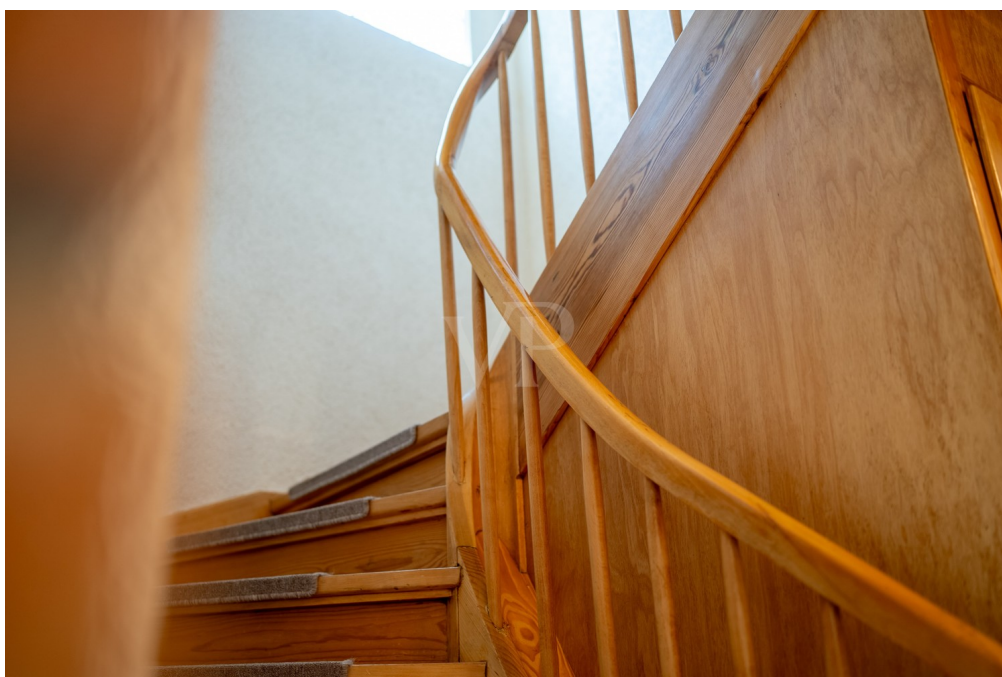
## La propriété





CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**

**TOP**

NATIONALER  
FACHZEITUNG  
2024

WIRTSCHAFTS  
UND  
UNIVERSITÄT  
IMMOBILIEN

**VP**

IMMOBILIEN

★★★★★

IN DER 100  
BESTEN IMMOBILIEN  
UND PÖLLE IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**

IMMOBILIEN

Top Makler Koblenz

★★★★★

IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN

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)

CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE 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 WUNSCHIMMOBILIE 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

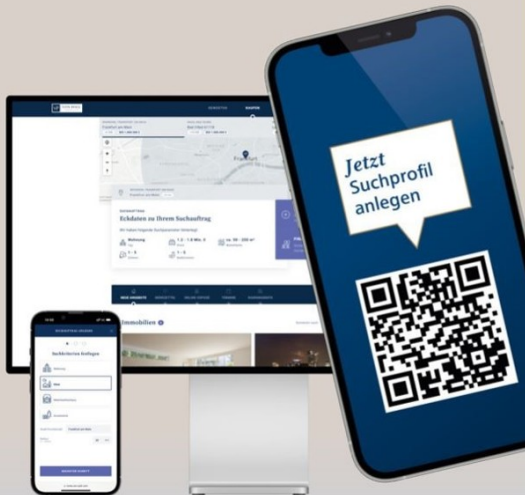


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**



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



**CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne familiale à St. Goar/Fellen offre environ 155 m<sup>2</sup> de surface habitable, auxquels s'ajoute une surface utile supplémentaire. C'est la maison idéale pour les familles recherchant espace, agencement pratique et cadre naturel. Ses atouts principaux : - Pièces spacieuses - Vue sur le château, le Rhin et les vignobles - Trois salles de bains au design moderne et intemporel - Deux cuisines entièrement équipées - Historique de rénovation soigné : des modernisations régulières garantissent un état général solide et contemporain - Plusieurs espaces extérieurs, dont certains couverts - Espaces de rangement et buanderie supplémentaires : abris de jardin, remises et une cave spacieuse et bien entretenue offrent un espace généreux pour les loisirs, le rangement ou un atelier. La propriété comprend également un terrain séparé avec un grand garage triple et un verger paysagé avec soin – un véritable atout. (Un diagnostic de performance énergétique a été demandé et n'était pas encore disponible au moment de la publication.)

**CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25014074 - 56329 Sankt Goar**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

**Tel.:** +49 261 - 97 36 907 0

**E-Mail:** koblenz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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