

Sankt Goar / Werlau

# Zweifamilienhaus mit historischer Backstube, teure Gewerke bereits erneuert

CODE DU BIEN: 24416005



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

PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 346 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

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

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24416005
Surface habitable	ca. 146 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1862
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	179.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 73 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	ERDGAS_LEICHT
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	224.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



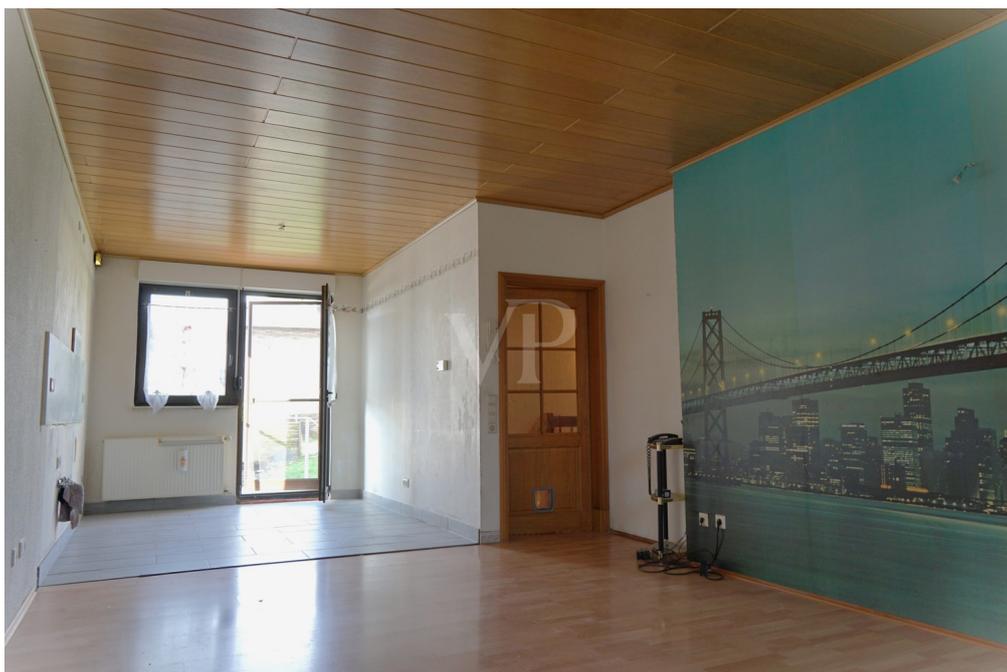
CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## Une première impression

Das massiv errichtete Haus mit dem historischen Backofen, der der Gemeinde diente, wurde 1997 renoviert und in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Dacheindeckung mit Dämmung wurde 2003 erneuert und die Vorderfassade 2014 im OG neu verschiefert und ebenfalls gedämmt. Somit sind die teuren Gewerke und energetische Sanierungen bereits erledigt. Die Aufteilung könnte sich prima anbieten um zusätzliche Mieteinnahmen zu sichern oder um ein gemeinsames Eigenheim mit den Eltern/Großeltern herzurichten. Auch ist es denkbar das Haus für eine Familie mit vielen Kindern wieder zusammenzufügen. Im Erdgeschoss empfängt Sie der Eingangsbereich mit Treppenaufgang und Zugang zum historischen Backes, von dem man den Teilgewölbekeller erreicht. Ein flexibel einsetzbares Zimmer (Büro, Gast-, Schlafzimmer) und ein zusätzliches Tageslichtbad punkten auf dieser Ebene. Die darüber liegende Wohneinheit bietet einen schönen Koch- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Garten in dem Sie mit Ihren Lieben den Feierabend genießen können. Zu dieser Wohneinheit schließen sich noch zwei Tageslichtbäder und zwei Zimmer, eines davon mit wunderschönen freigelegten Fachwerkbalken an. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und renovieren Sie sich diese Wohnung ganz nach Ihren Wünschen. Momentan besteht zur Dachgeschosswohnung noch eine Verbindung die ganz unproblematisch geschlossen werden kann um diese Einheit auch separat vermieten zu können. Die gemütliche Wohnung erreichen Sie zusätzlich durch den Hintereingang, welche in 2014 komplett renoviert wurde. Ein Schuppen und 2 Stellplätze mit Anschluss für ein E-Auto auf dem Grundstück runden das attraktive Angebot ab. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## Détails des commodités

- massiv erbautes Haus, Baujahr ca. 1862
- historischer Backofen im EG
- Teilunterkellerung (1 Kellerraum)
- aufgeteilt in 2 Wohneinheiten ( Teilungserklärung vorhanden )
- WE 1 ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- WE 2 ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2014 renoviert)
- 2 separate Eingänge
- Modernisierung 1997
- Wasser und Elektroleitungen 1997
- Fenster 1995 teils von 2003
- 2 Etagenheizungen Gas 1997 und 2006
- Dacheindeckung mit Dämmung 2003
- Vorderfassade im OG gedämmt und verschiefert 2014
- Eingangsbereich und Sockel wurde 2015 neu angelegt
- Garten
- Schuppen
- 2 Stellplätze
- Zisterne
- Ladestation für E-Auto

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## Tout sur l'emplacement

Eingebettet in das UNESCO-Welterbe Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal liegt die geschichtsträchtige Kleinstadt St. Goar, unweit der Loreley. Die unmittelbare Nahversorgung ist durch Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und den beliebten Wochenmärkten gewährleistet. Der Rhein-Hunsrück-Kreis gilt in Sachen Klimaschutz weltweit als Vorzeigeregion und hat bereits im Jahr 2018, für die vielen regional umgesetzten Energieprojekte, den Titel "Energiekommune des Jahrzehnts" verliehen bekommen. Ebenfalls findet man dort Ärzte verschiedenster Fachbereiche sowie tierärztliche Versorgung und zahlreiche Apotheken. Das Rheinhöhendorf Werlau ist ein Stadtteil von St. Goar und bietet eine fantastische Aussicht auf das Mittelrheintal und den Hunsrück. Hier lebt es sich ruhig und entspannt. Zahlreiche Vereine sowie ein modernisiertes Freibad beleben das idyllische Dorf, das bei jungen Familien sehr beliebt ist. In wenigen Gehminuten erreicht man auch die Bushaltestelle von der aus die Kinder zum Kindergarten und diversen Schule gebracht werden. St. Goar verfügt über eine direkte Bahnanbindung. Mit dem Regionalexpress ab Oberwesel ist man in einer Stunde am Frankfurter Flughafen. Die Autobahnanbindung zur A 61 ist in 8 km Entfernung. Zum Flughafen Hahn sind es 38 km.

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 224.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 24416005 - 56329 Sankt Goar / Werlau

## Contact

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

Tina Göthling

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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