

**Sankt Goar**

# Joyau du Rhin au cœur d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO – Villa exclusive aux prestations exceptionnelles et vue imprenable sur la Lorelei

*CODE DU BIEN: 25416017*



**PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 429 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.403 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

- 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: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416017
Surface habitable	ca. 429 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1892

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type de bien	Villa
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové

CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
-------------------	----------------------	------------------------------	----------------------



CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



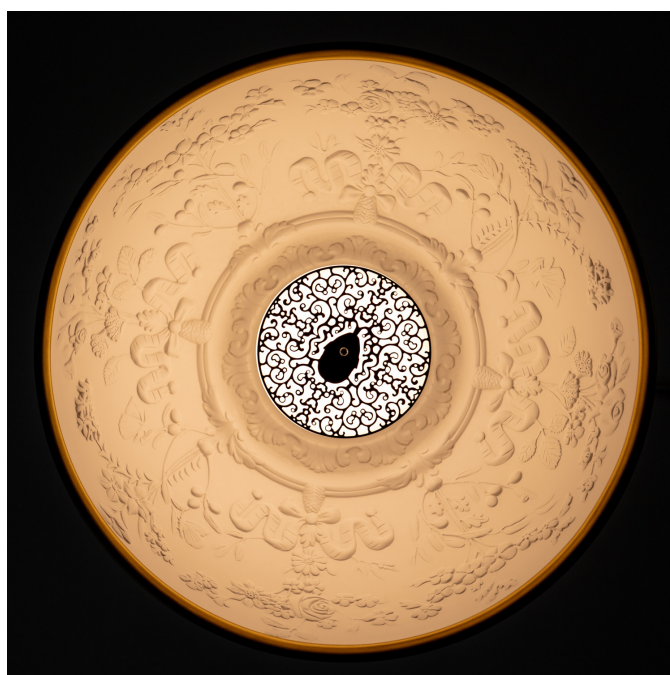
CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

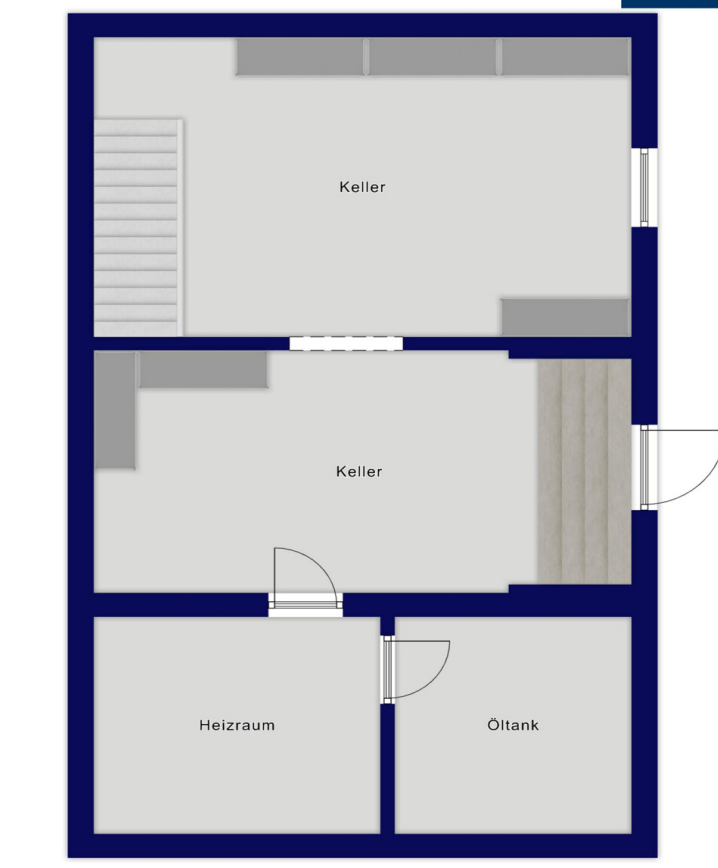
## La propriété



CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Plans d'étage

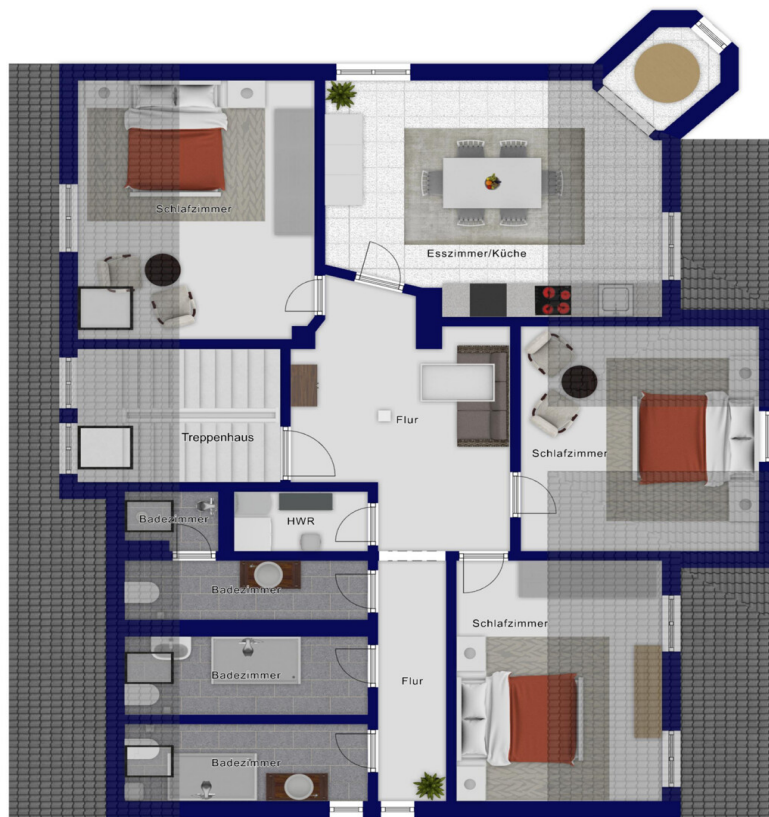
VP



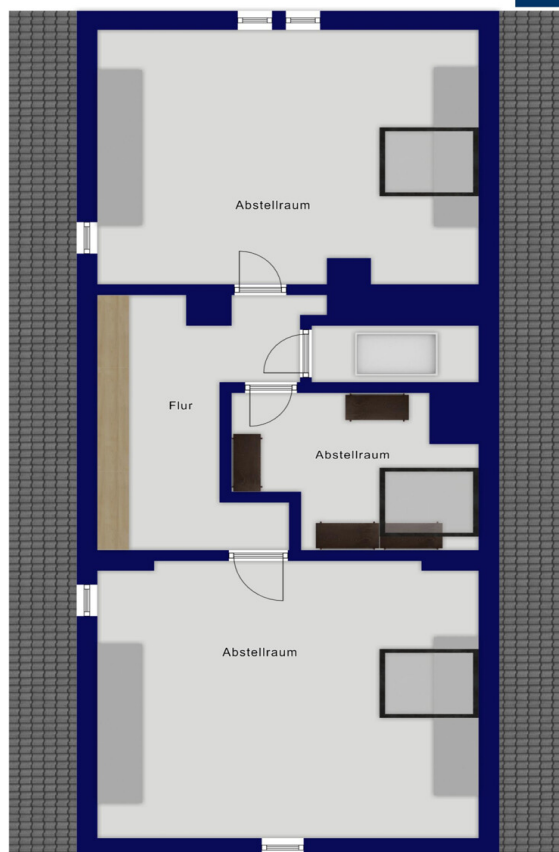












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## Une première impression

Bénéficiant d'un emplacement exceptionnel, à l'abri des inondations et situé directement sur les rives du Rhin, cette majestueuse propriété, construite en 1892, s'élève sur un terrain d'environ 2 403 m<sup>2</sup>, offrant une surface habitable d'environ 429 m<sup>2</sup>. De là, des vues imprenables s'étendent sur le Rhin, embrassant le vénérable château de Katz et la légendaire Lorelei – le tout niché au cœur du site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO de la Haute-Vallée du Rhin moyen, l'un des paysages culturels les plus impressionnants d'Europe. Symbiose d'histoire, de luxe et de confort moderne, cette villa est un chef-d'œuvre architectural et une véritable rareté sur le marché immobilier. Qu'elle soit un refuge privé d'une élégance exquise ou un bien commercial prestigieux, cette propriété offre un large éventail de possibilités. Les permis de construire existants permettent son utilisation comme centre de conférences ou résidence de vacances exclusive. De plus, son statut de bâtiment classé offre des avantages fiscaux potentiels, tels que les avantages fiscaux accordés aux bâtiments classés. Des informations détaillées concernant les aspects fiscaux et les options de financement sont disponibles dans une fiche d'information séparée. Le vaste domaine est particulièrement remarquable : de généreuses terrasses s'étendent sur plusieurs niveaux, cernées d'impressionnants murs en pierre sèche et bordées d'arbres majestueux. Cette ambiance de château confère à la propriété une aura extraordinaire, en faisant un lieu unique de tranquillité, de prestige et d'inspiration. L'intérieur est tout aussi exceptionnel : chaque pièce a été entièrement repensée et meublée individuellement au cours des deux dernières années en collaboration avec un cabinet d'architecture d'intérieur de renom. Matériaux haut de gamme, équipements exclusifs et concept d'ensemble soigné se conjuguent pour créer une atmosphère d'harmonie magnifique et d'élégance intemporelle. La villa est entièrement meublée et peut être achetée avec tout son mobilier sur demande, garantissant une occupation immédiate et sans souci. L'acquisition de cette propriété est sans commission pour l'acheteur – la commission de l'agent immobilier est intégralement prise en charge par le vendeur.

**CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## Tout sur l'emplacement

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.

Einziger 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 Rheinufers 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.

**CODE DU BIEN: 25416017 - 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: 25416017 - 56329 Sankt Goar**

## Contact

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

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)

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

---

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