

St. Goarshausen

## Vivez avec élégance à la résidence Loreley, avec un vaste terrain et une vue sur le Rhin.

**CODE DU BIEN: 25072005**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.962 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

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

**CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25072005	Prix d'achat	780.000 EUR
Surface habitable	ca. 360 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2011
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1966	Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage, 3 x Parking souterrain	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2034	Consommation finale d'énergie	106.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



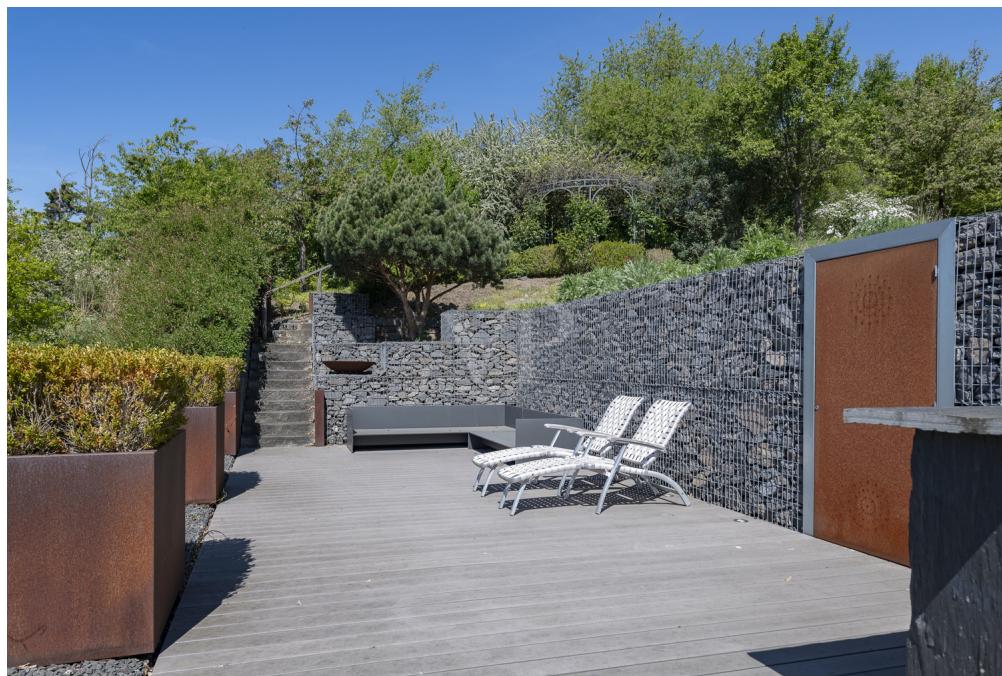
CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



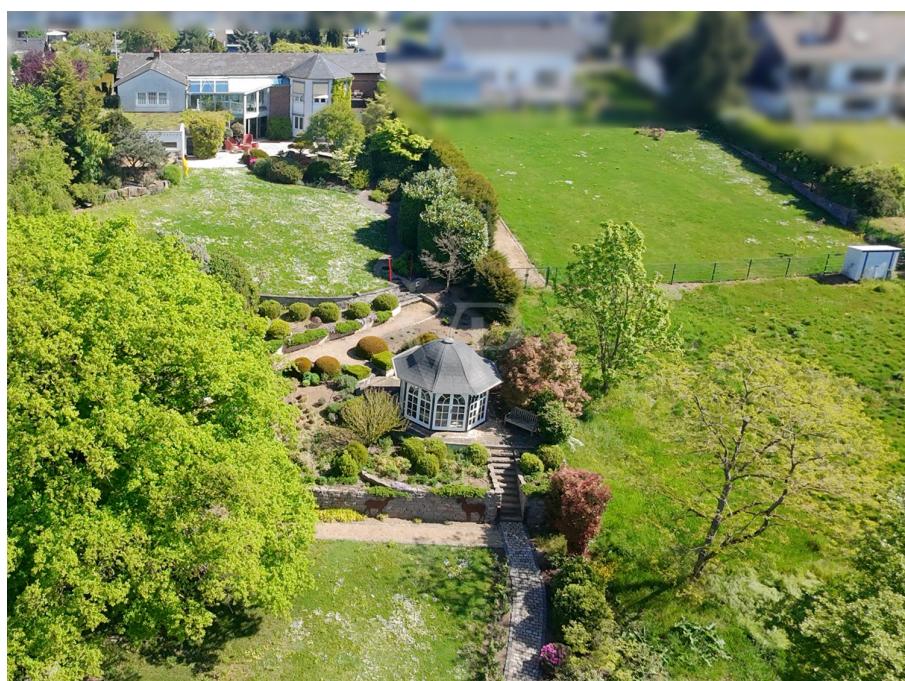
CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Une première impression

Dans un cadre idyllique près de la Lorelei, sur une propriété impressionnante aux allures de parc offrant une vue imprenable sur le Rhin, se dresse cette maison, construite dans les années 1960 et entièrement modernisée avec élégance. Le vaste jardin paysager, d'une superficie d'environ 4 960 m<sup>2</sup>, offre un havre de paix idéal, loin du tumulte du quotidien. Terrasses et espaces de détente aménagés sur différents niveaux invitent à la flânerie. La vue panoramique à couper le souffle sur les environs pittoresques et le Rhin serpentant dans la vallée ne manquera pas de vous émerveiller. Aux beaux jours, terrasses, coins ombragés et charmant pavillon de jardin vous invitent à la détente et au farniente. La propriété offre environ 360 m<sup>2</sup> de surface habitable, comprenant 8 pièces, dont 3 chambres, et 3 salles de bains. La maison s'étend sur deux niveaux et propose de généreux espaces de vie et des finitions haut de gamme. Lors de sa modernisation, une attention particulière a été portée aux exigences les plus élevées. De larges fenêtres et une élégante véranda inondent les pièces de lumière, créant une atmosphère de vie agréable. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée spacieux et raffiné. Le salon élégant, avec sa cheminée, communique directement avec un espace de vie décloisonné comprenant salon et salle à manger, attenant à une bibliothèque/bureau. Ce niveau comprend également une cuisine entièrement équipée et une chambre spacieuse avec salle de bains privative. Le niveau jardin est accessible par la véranda baignée de lumière, qui offre une vue imprenable sur le jardin paysager. On y trouve une salle de fitness avec salle de bains attenante équipée d'une baignoire, un dressing et un espace douche moderne avec sauna. Ce niveau est complété par deux chambres d'amis de belles dimensions, un bar intégré et une cave à vin climatisée. Une buanderie pratique, les locaux techniques et un garage souterrain spacieux pouvant accueillir trois voitures complètent ce plan. La propriété impressionne par l'harmonie de son architecture et de ses prestations haut de gamme. Elle est entourée d'un magnifique jardin surplombant le Rhin et le splendide paysage de la Lorelei. Le parc automobile dispose de deux places de garage et de trois places de parking souterraines, qui s'intègrent harmonieusement à l'ensemble.

**CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Détails des commodités

- 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
- Gartenpavillon
- Gartenteich
- Sonnige Terrassen / Sitzplätze

**CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Tout sur l'emplacement

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 Stadtteil 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, Trekkingtouren 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 Krankenhaus 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, Rüdesheim, Eltville, Wiesbaden, Mainz und Frankfurt-Flughafen unterstreicht die ausgezeichnete Infrastruktur dieses Standortes.

Sankt 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.

**CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Contact

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: rheingau@von-poll.com

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

---

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