

Sankt Goar

# Für Kapitalanleger: Repräsentative Rheinvilla im UNESCO-Welterbe mit Renditepotenzial

????????? ??????????: 25416017



???? ??????: 1.495.000 EUR • ??????????: ca. 429 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 2.403 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ??? ??????

??????? ????????	25416017	???? ??????	1.495.000 EUR
??????????	ca. 429 m²	?????	????
????????	10	???? ??????????????	2023
?????????? ???	6		
??????????			
??????????	5		
???? ?????????????	1892		

??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

?????????????????  
???????????

KEIN



???????? ??: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????



???????? ?????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ???????





??????? ?????????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????



??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????





??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????



??????? ?????????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????





??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????





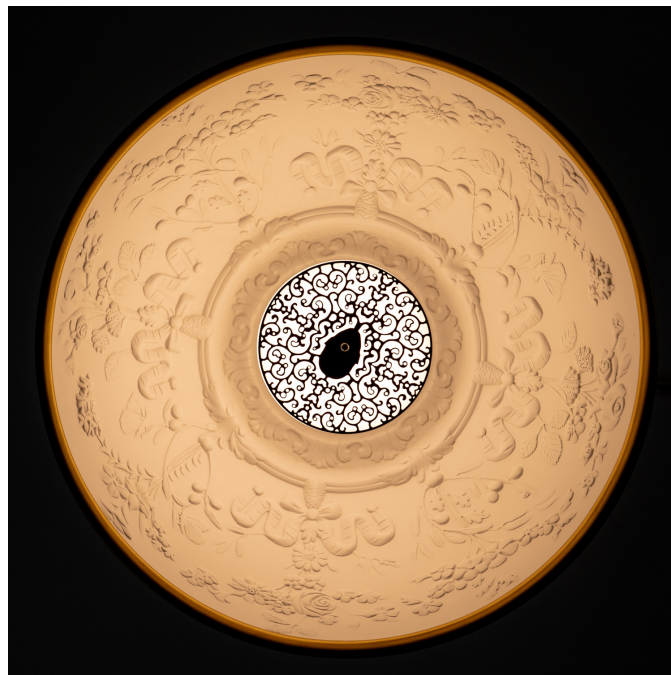
???????? ??: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????



??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????





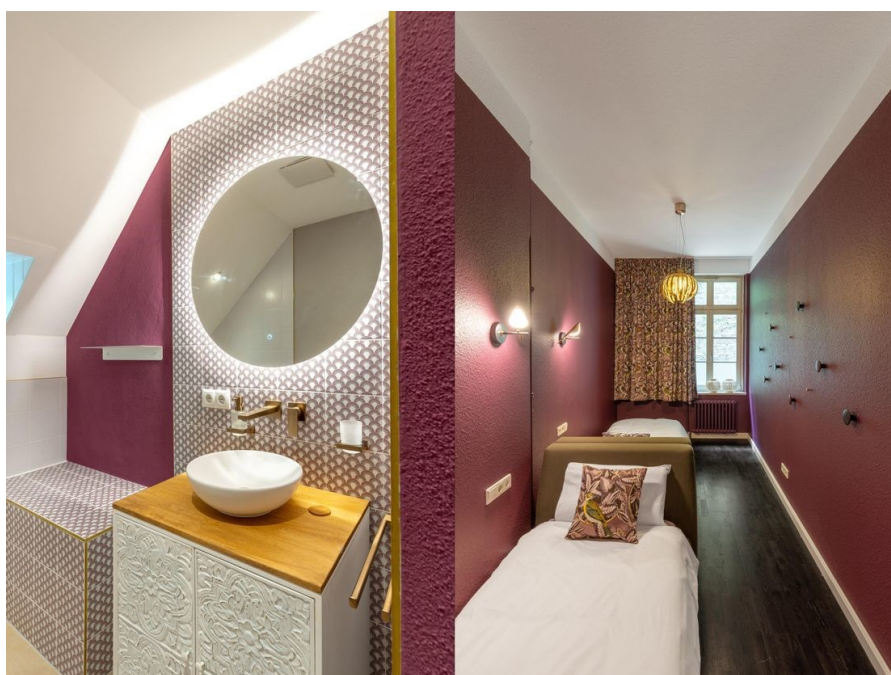
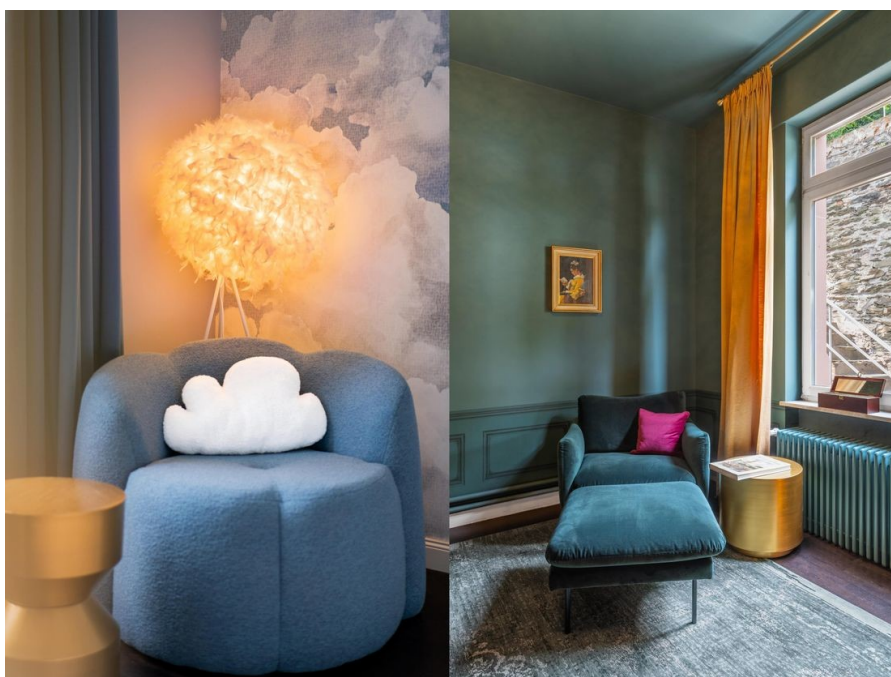
??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????



???????? ?????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ???????





??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

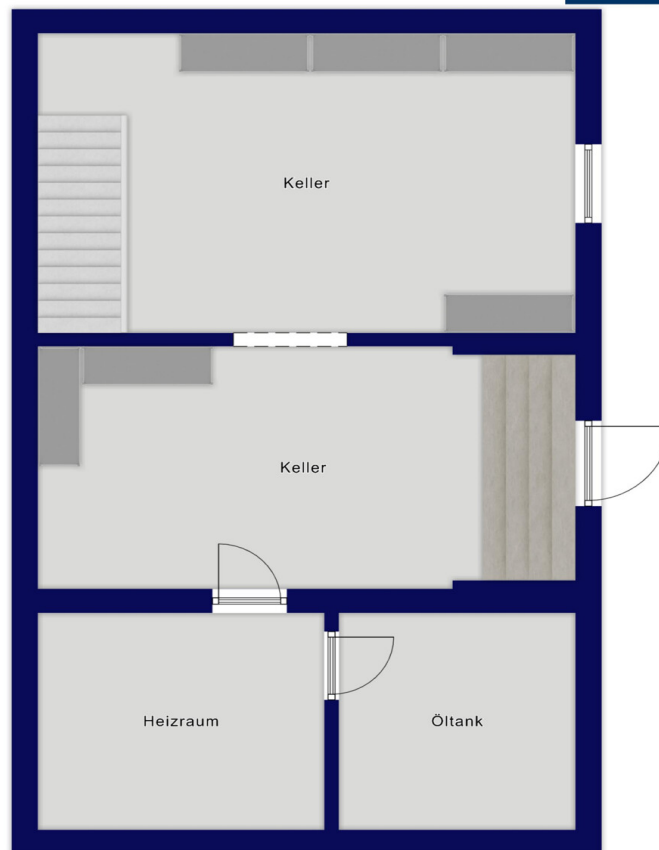
?? ????????

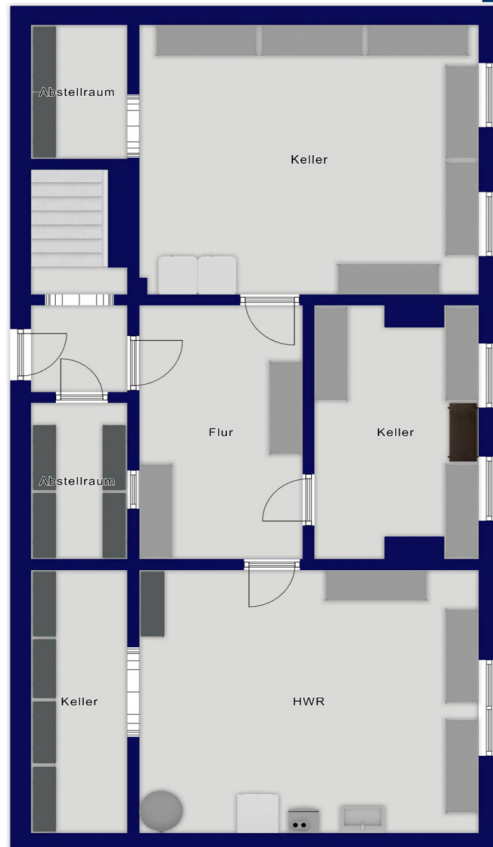


???????? ??: 25416017 - 56329 Sankt Goar

??????

VP

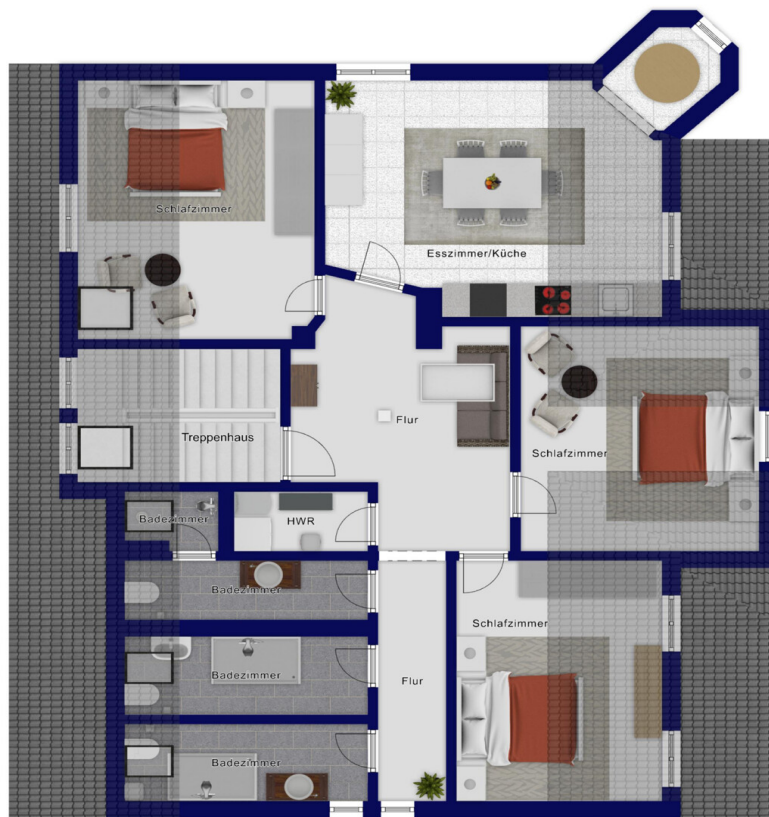


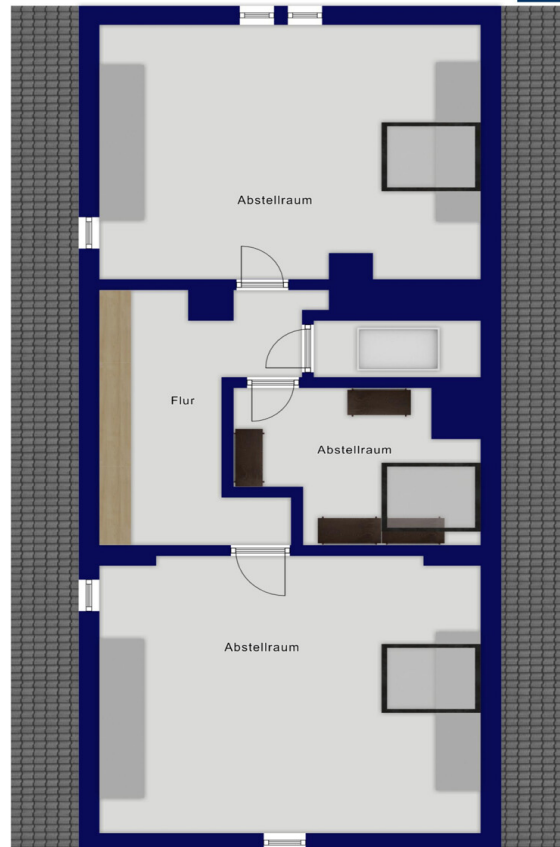












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

??? ?????? ?????????

In unvergleichlicher, hochwassergeschützter Lage und direkt am Rhein präsentiert sich dieses herrschaftliche Anwesen aus dem Jahr 1892 als außergewöhnliche Kombination aus historischem Charakter, modernem Komfort und wirtschaftlicher Attraktivität. Auf ca. 429 m² Wohn- und Nutzfläche sowie einem parkähnlichen Grundstück von ca. 2.403 m² eröffnet sich ein eindrucksvoller Blick auf den Rhein, die Burg Katz und die Loreley – eingebettet in das UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal, einem der bedeutendsten Kulturräume Europas.

Die Villa wurde in den vergangenen zwei Jahren in Zusammenarbeit mit einem renommierten Innenarchitekturbüro vollständig überarbeitet und hochwertig ausgestattet. Mehrere abgeschlossene Einheiten, großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche, fünf Bäder sowie ein ausgebauter Spitzboden ermöglichen eine außergewöhnliche Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten: als exklusiver privater Wohnsitz, als hochwertige Praxis- oder Kanzleistandort, als Therapie- oder Coachingzentrum oder für anspruchsvolle Betreiberkonzepte. Eine bestehende Baugenehmigung erlaubt zudem die Nutzung als Tagungsstätte oder exklusive Ferienresidenz.

Für Ärzte, Psychotherapeuten, Heilpraktiker, Coaches, Anwälte und Notare bietet die Villa einen repräsentativen, diskreten und hochwertigen Arbeitsstandort. Die klare Raumstruktur erlaubt sowohl Einzelpraxen und Kanzleien als auch Mehrraumnutzungen oder interdisziplinäre Zentren. Die ruhige Lage, das historische Ambiente und zahlreiche kostenfreie Parkplätze direkt gegenüber schaffen ideale Bedingungen für Mandanten- und Patientenverkehr.

Für Kapitalanleger eröffnen sich darüber hinaus mehrere tragfähige Geschäftsmodelle, die einzeln oder kombiniert betrieben werden können und eine komfortable Amortisation innerhalb von rund 15–20 Jahren ermöglichen. Als Inspirationsbeispiele bieten sich u. a. folgende Modelle an:

- Exklusive Hochzeits- und Eventvilla mit zertifiziertem Trauzimmer und repräsentativen Außenflächen.
- Culinary Loft / Kochschule für Private Dining, Kurse oder Firmenveranstaltungen.
- Retreat- und Coaching-Villa für Yoga-, Mental-Health- oder Business-Retreats.
- Corporate-Offsite-Location für Workshops, Tagungen und Executive-Offsites.

Ein bedeutender Mehrwert ergibt sich aus der bestehenden GmbH-Struktur. Ein Käufer kann – vorbehaltlich steuerlicher und rechtlicher Prüfung – die GmbH-Anteile übernehmen. Dabei stehen sehr relevante steuerliche Verlustvorträge zur Verfügung, die in geeigneten Konstellationen genutzt werden können. Alternativ ist ein klassischer Immobilienerwerb (Asset Deal) möglich. Bewegliche Güter wie Küchen, Lampen, Möbel oder technische Ausstattung können mit plausiblen Zeitwerten separat ausgewiesen

werden und unterliegen damit nicht der Grunderwerbsteuer – ein weiterer Vorteil für Investoren.

Als Baudenkmal bietet die Villa zusätzliche steuerliche Möglichkeiten: Die bislang nicht ausgeschöpfte Denkmal-AfA ermöglicht einem Käufer – im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen – die Geltendmachung von Sanierungskosten. Dies schafft ein attraktives Zusammenspiel aus emotionaler und wirtschaftlicher Wertigkeit.

Die weitläufigen Außenanlagen mit Bruchsteinmauern, terrassierten Ebenen, altem Baumbestand und beeindruckenden Sichtachsen auf den Rhein schaffen ein einzigartiges Ambiente, das sowohl für private als auch berufliche Nutzung ein inspirierendes Umfeld bietet. Die Villa kann auf Wunsch vollständig möbliert übergeben werden und ist damit unmittelbar nutzbar.

Der Erwerb erfolgt provisionsfrei für den Käufer; die Maklercourtage trägt vollständig der Verkäufer.

??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

???????????????? ???? ??????????

#### Ausstattung & Details

##### Flächen & Grunddaten

- Wohnfläche: ca. 429 m²
- Grundstücksgröße: ca. 2.403 m²
- Zimmer: 12
- Bäder: 5 (davon 3 hochwertig kernsaniert), zusätzlich Gäste-WC
- Vollständig ausgebauter Spitzboden mit ca. 46 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Energieausweis entfällt aufgrund Denkmalschutz

##### Bausubstanz & Modernisierung (2022–2024)

- Drei Bäder vollständig kernsaniert, Gäste-WC neu
- Überarbeitete Elektrik und installierte Enthärtungsanlage
- Restaurierte historische Holzböden und sichtbare Fachwerkbalken
- Erhalt und Aufwertung denkmalgeschützter Elemente (Fassade, Treppenanlage, Türanlage am Steg)
- Vollständige Neugestaltung des Interieurs durch Innenarchitekturbüro

##### Küchen & technische Infrastruktur

- Drei hochwertige Einbauküchen (davon zwei bislang unbenutzt)
- Ölzentralheizung
- Starkstromanschlüsse und moderne Sanitärinstallationen
- Zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten direkt gegenüber der Villa
- Zertifiziertes Trauzimmer im Erdgeschoss – ideal für standesamtliche oder freie Trauungen

##### Innenausstattung & Highlights

- Exklusive Designerleuchten namhafter Hersteller (Masiero, Catellani & Smith, FLOS, Vibia)
- Hochwertige Wandgestaltungen, u. a. Tapeten mit Echtgold im Dachgeschoss
- Historischer Konzertflügel „Ehrbar“ (optional übernehmbar)
- Hochwertige Möbel, Betten, Sofas und Eventtechnik (optional übernehmbar)
- Repräsentative Gestaltung aller Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsbereiche
- Stilvolle Verbindung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort

##### Außenanlagen & Umfeld

- Terrassen auf mehreren Ebenen
- Eindrucksvolle Bruchsteinmauern und alter Baumbestand
- Großzügige Freiflächen mit burgenartigem Charakter
- Hochwassergeschützte, exponierte Lage direkt am Rhein
- Zugang zum Stegbereich und umliegenden Uferwegen



??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

??? ??? ??? ???????????

St. Goar liegt im Zentrum des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ – einer der eindrucksvollsten und geschichtsträchtigsten Kulturlandschaften Europas. Die Region ist weltbekannt für ihre steilen Weinberge, majestätischen Burgen, traditionsreiche Orte und den imposanten Rheinfluss. Direkt oberhalb der Stadt erhebt sich die historische Burg Rheinfels, einst eine der bedeutendsten Festungsanlagen am Mittelrhein und bis heute ein Wahrzeichen der Region.

Die Lage verbindet romantischen Charme mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Der gewachsene Stadtkern bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, vielfältige Gastronomie, Weinstuben, Cafés, Hotellerie sowie kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Rheinpromenade, der berühmte Loreley-Felsen und zahlreiche Premium-Wanderwege gehören zu den wichtigsten Attraktionen des Mittelrheintals und prägen ein Umfeld, das gleichermaßen Ruhe, Schönheit und Inspiration vermittelt.

Für Freizeit- und Sportmöglichkeiten ist die Umgebung außergewöhnlich vielfältig: Mehrere hochwertige Golfanlagen befinden sich in der Nähe, darunter der renommierte Jakobsberg Golfclub oberhalb von Boppard – einer der schönsten Plätze Deutschlands mit spektakulärem Blick über das Rheintal. Tennisanlagen, Reitsportmöglichkeiten, Radwege sowie ein breites Angebot an Wassersport (u. a. Stand-up-Paddling, Kajak, Motorboot) ergänzen das attraktive Freizeitangebot. Für Bootseigner stehen zwei Yachthäfen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die direkten Zugang zum Rhein und zu privaten Schifffahrtstouren ermöglichen.

Auch die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über die B9 bestehen schnelle Verbindungen nach Koblenz, Boppard, Bingen und Mainz. Der Bahnhof St. Goar bietet regelmäßige Zugverbindungen entlang des linken Rheinufers in Richtung Koblenz, Köln, Mainz und Frankfurt. Über die Rheinfähre erreicht man rasch St. Goarshausen sowie die rechtsrheinische Bahnlinie. Die Nähe zu den Zentren Koblenz (ca. 25 km), Mainz und Wiesbaden (ca. 45–50 km) sowie Frankfurt (ca. 80 km, internationaler Flughafen) gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit für Berufspendler, Patienten, Mandanten und Gäste.

Ein besonderer Standortvorteil – insbesondere für Praxen, Kanzleien und hochwertige gewerbliche Nutzung – sind die zahlreichen kostenfreien Parkplätze direkt gegenüber der Villa. Diese komfortable Parksituation ist bei solch exponierten Rheinlagen äußerst selten und macht den Standort auch für professionellen Publikumsverkehr besonders attraktiv. St. Goar bietet damit eine einzigartige Mischung aus landschaftlicher Anziehungskraft, historischer Bedeutung, touristischer Strahlkraft und moderner infrastruktureller Qualität. Die Lage erfüllt höchste Ansprüche an Wohnen, Arbeiten, Erreichbarkeit und

Lebensqualität – und bietet Kapitalanlegern wie Selbstnutzern langfristige Wertstabilität und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

??????? ???????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

????? ????????????

**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.

??????? ?????????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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