

## Sankt Goar

????????? ??? ?????? ?? ?????????? ??????????????  
????????????????? ??? UNESCO – ?????????????????? ?????  
?? ?????????????????? ?????????? ??? ??? Loreley

????????? ??????????: 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

?? ????????



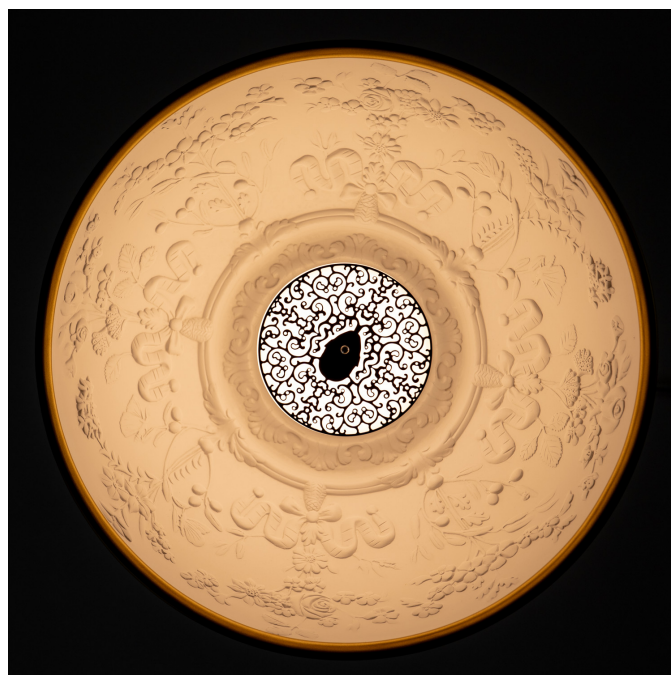
??????? ?????????: 25416017 - 56329 Sankt Goar

?? ????????



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

?? ????????





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

?? ????????



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

?? ???????





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

?? ????????





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

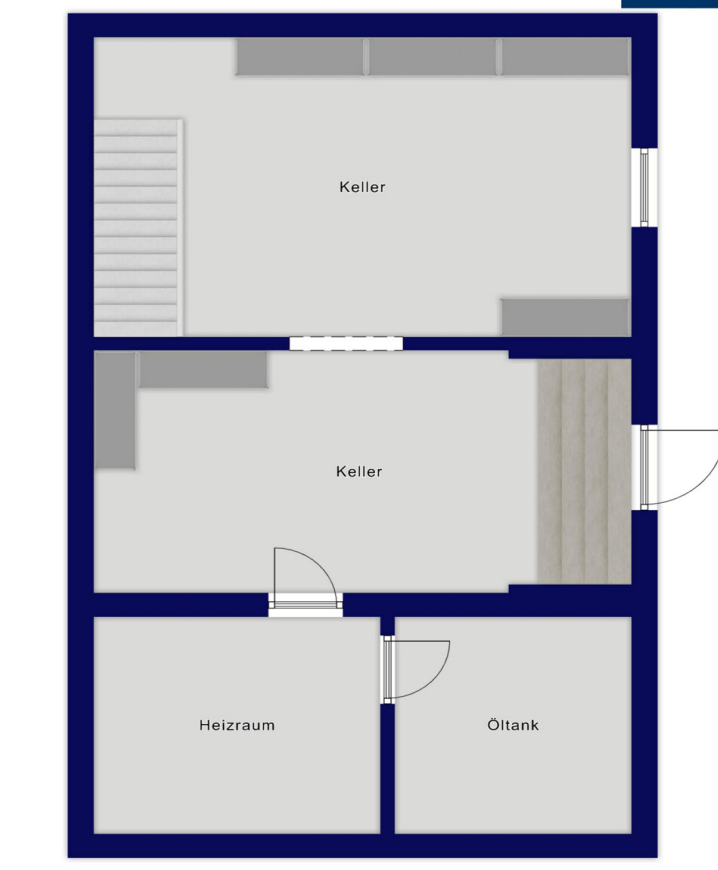
?? ???????



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

??????

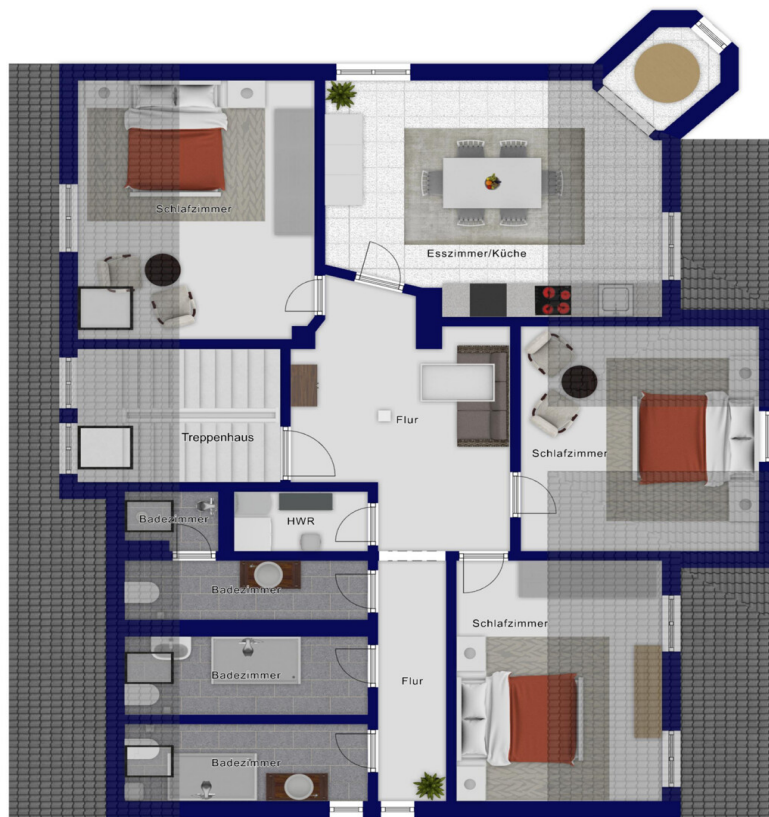
VP















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

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

## ??? ?????? ??????????

?? ??? ??????????? ??????????, ?????????????? ??? ??? ?????????? ??? ???????  
????? ????, ??? ? ? ?????????? ?????????, ????????? ? 1892, ????????? ? ???  
????????? ????????? 2.403 ?., ?????????????? ????????? 429 ?.. ????? ??????????. ???  
???, ?????????????? ??????????? ??? ????, ??? ??????????????? ? ?????????  
?????? Katz ??? ? ??????? Lorelei - ??? ?????????? ??? ??? ????????? ???????  
????????????? ?????????????? ??? UNESCO ??? ???? ????????? ???? ?????, ??? ???  
?? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????????. ??? ?????????????? ?????????,  
?????????????? ??? ??????????? ??????? ??????????? - ??? ? ??? ???? ????  
????????????????? ??????????????? ??? ????????? ?????????????? ??? ?????? ??????????. ???  
?? ?????????? ??????????? ?????????????? ?????????????? ??? ? ???? ?????????? ?????????  
???????? ??????, ??? ? ????????? ??????????? ??? ???? ?????? ??????????????. ??  
????????????? ??????? ??????????? ?????????????? ?? ????? ???? ? ?????????????? ??????? ?  
?? ?????????????????? ????????? ??????????. ?????????, ?? ?????????? ?????????????? ?????????  
?????? ??? ?????????? ?????????????? ??????? ?????????????? ?????????????????, ??? ?  
?????????????? ?????? ??? ? ?????????????? ??????. ?????????????? ?????????????? ?????????  
?? ??? ?????????????? ??????? ??? ??? ?????????? ?????????????????????? ?????? ?????????????  
?? ?????????????? ?????????????? ??????. ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??????????  
?????????????????: ?? ??????????????? ?????????? ?????????????? ?? ????????? ?????????,  
????????????????????????? ??? ?????????????????? ??????????????? ????????? ??? ?????????????????  
??? ??????????????? ??????. ??? ? ?????????????? ??? ????????? ??????? ????????????? ????  
????????? ??? ?????????????? ?????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????? ?????????,  
???????? ??? ??????????. ?? ??????????? ?????? ????????? ?????????: ??? ????????? ????  
????????????????????? ??????? ??? ?????? ?????????????? ??????????? ?? ??????????? ??? ??????? ?  
?????????????? ?? ??? ??????????? ??????????? ??????????????? ??????????????. ??? ????  
?????????????, ??????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????????????? ?????????? ???  
????????????????? ??? ? ??????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ???  
????????????????? ??????????????. ? ??? ???? ??????? ?????????????? ??? ?????? ?  
????????????? ?????????????????????????????? ??? ??? ?????????????? ????????? ???????????,  
????????????????????? ?????? ??? ?????????????? ??????. ? ?????? ?????? ??? ?????????? ??????  
????? ?????????????? ??? ??? ?????????? - ? ??????????? ??? ??????? ?????????????? ???????  
??? ??? ???????.

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

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

#### 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

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

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

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.

??????? ???????: 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)