

St. Goarshausen

# Κομψή διαβίωση στο Loreley με ευρύχωρο κήπο και θέα στον Ρήνο

Αριθμός ακινήτου: 25072005



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 760.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 360 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 4.962 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25072005	Τιμή αγοράς	760.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 360 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Έτος ανακαίνισης	2011
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 90 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1966	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ, 3 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	106.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.08.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1966

Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



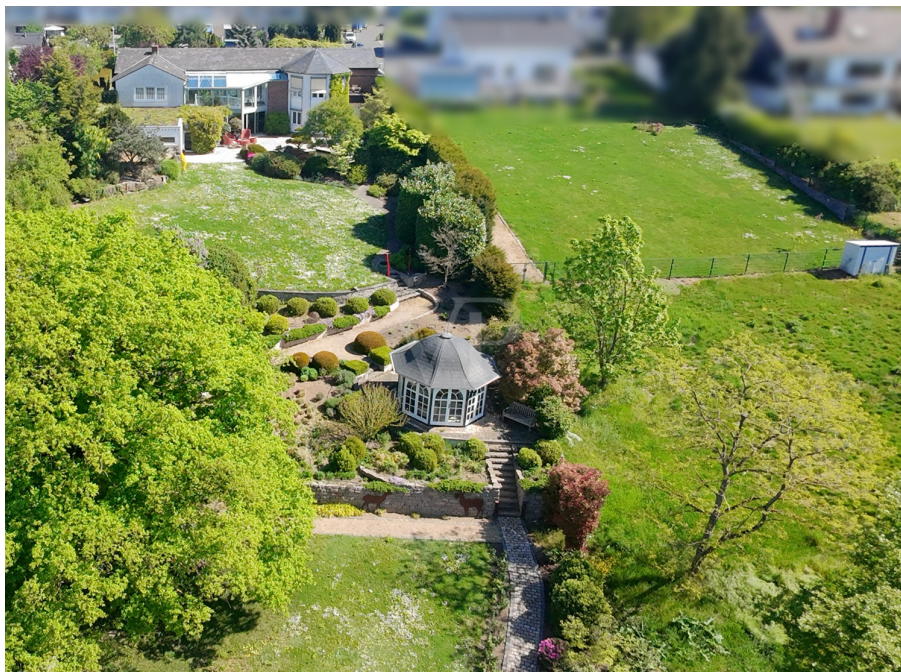
Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια όμορφη τοποθεσία κοντά στο Lorelei, σε ένα εντυπωσιακό οικόπεδο που θυμίζει πάρκο με θέα στον Ρήνο, βρίσκεται αυτό το σπίτι, αρχικά χτισμένο τη δεκαετία του 1960, το οποίο έχει εκσυγχρονιστεί πλήρως και με κομψότητα. Ο εκτεταμένος, όμορφα διαμορφωμένος κήπος, που καλύπτει περίπου 4.960 τ.μ., προσφέρει ένα ιδανικό καταφύγιο από τη φασαρία της καθημερινότητας. Εδώ, ειδυλλιακές βεράντες και καθιστικά είναι διατεταγμένα σε διαφορετικά επίπεδα, προσκαλώντας σας να χαλαρώσετε. Η εκπληκτική πανοραμική θέα στο γραφικό περιβάλλον και τον Ρήνο καθώς περιπλανιέται στην κοιλάδα είναι σίγουρο ότι θα σας ενθουσιάσει. Τις ηλιόλουστες μέρες, διάφορες βεράντες και σκιερά σημεία, καθώς και ένα γοητευτικό κιόσκι κήπου, σας προσκαλούν να χαλαρώσετε και να ξεκουραστείτε στον ευρύχωρο κήπο. Το ακίνητο προσφέρει περίπου 360 τ.μ. χώρου διαβίωσης, που αποτελείται από 8 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 3 υπνοδωματίων, και 3 μπάνια. Το σπίτι εκτείνεται σε δύο επίπεδα και προσφέρει γενναιόδωρους χώρους διαβίωσης και υψηλής ποιότητας φινιρίσματα. Κατά τον εκσυγχρονισμό, δόθηκε μεγάλη έμφαση στα υψηλότερα πρότυπα. Τα μεγάλα παράθυρα και το κομψό θερμοκήπιο πλημμυρίζουν τα δωμάτια με φως, δημιουργώντας μια ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης. Το ισόγειο σας καλωσορίζει με ένα ευρύχωρο, κομψό χολ εισόδου. Το κομψό σαλόνι με το τζάκι οδηγεί απευθείας στον ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας με μια παρακείμενη βιβλιοθήκη/γραφείο. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει επίσης μια άρτια εξοπλισμένη κουζίνα και ένα ευρύχωρο υπνοδωμάτιο με ιδιωτικό μπάνιο. Η πρόσβαση στο επίπεδο του κήπου γίνεται μέσω του φωτεινού θερμοκηπίου, το οποίο προσφέρει υπέροχη θέα στον κήπο που θυμίζει πάρκο. Εδώ θα βρείτε ένα γυμναστήριο με ένα παρακείμενο μπάνιο με μπανιέρα, ένα γκαρνταρόμπα και ένα μοντέρνο ντους με σάουνα. Αυτό το επίπεδο συμπληρώνεται από δύο ευρύχωρα δωμάτια επισκεπτών, έναν ενσωματωμένο χώρο μπαρ και μια κάβα κρασιών με ελεγχόμενη θερμοκρασία. Ένα πρακτικό βοηθητικό δωμάτιο, οι τεχνικοί χώροι και

ένα ευρύχωρο υπόγειο γκαράζ με χώρο για τρία αυτοκίνητα συμπληρώνουν αυτή την κάτοψη. Το ακίνητο εντυπωσιάζει με την αρμονική αλληλεπίδραση της όμορφης αρχιτεκτονικής και των αποκλειστικών χαρακτηριστικών του και περιβάλλεται από έναν εκπληκτικό κήπο με θέα στον Ρήνο και το όμορφο τοπίο γύρω από το Lorelei. Ο στόλος οχημάτων διαθέτει δύο θέσεις γκαράζ και τρεις υπόγειες θέσεις στάθμευσης, οι οποίες συνδυάζονται αρμονικά με τη συνολική εικόνα.

**Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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
- Gartenpavillion
- Gartenteich
- Sonnige Terrassen / Sitzplätze

**Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Όλα για την τοποθεσία

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 Stadtkern 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, Treckingtouren 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 Krankenhaushaus 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, Rudesheim, Eltville, Wiesbaden, Mainz und Frankfurt-Flughafen unterstreicht die ausgezeichnete Infrastruktur dieses Standortes.

St.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.

**Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25072005 - 56346 St. Goarshausen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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