

Sankt Goar

# Parkszeru lakótelep - egykori vállalkozó villája - sokrétu hasznosítási lehetőségekkel

VP azonosító: 25014060



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

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 420 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 6.975 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Áttekintés

VP azonosító	25014060
Hasznos lakótér	ca. 420 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 10 x Felszíni parkolóhely

Vételár	598.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.07.2035
Energiaforrás	Más futési lehetőség

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	164.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



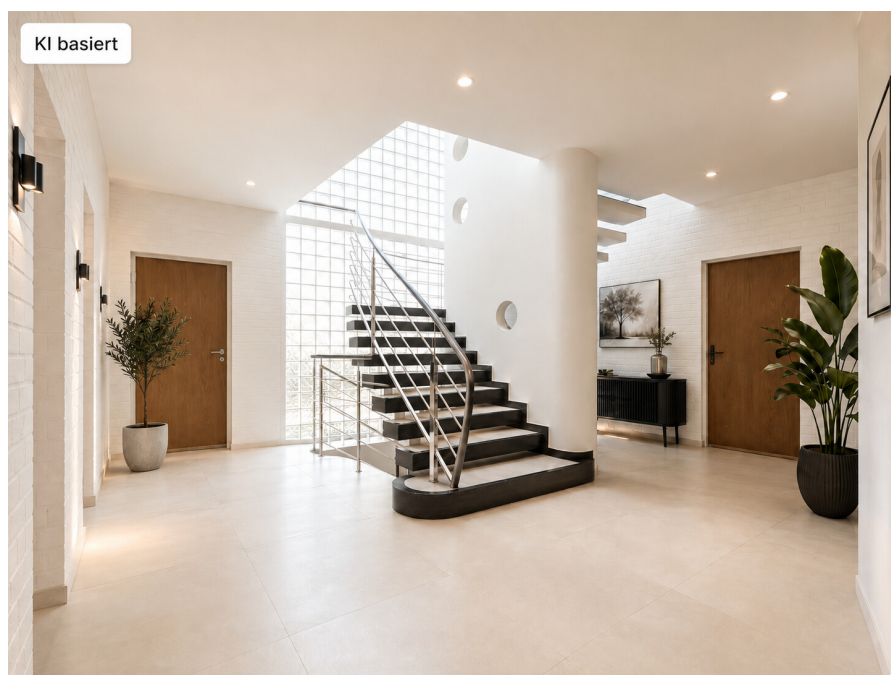
VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



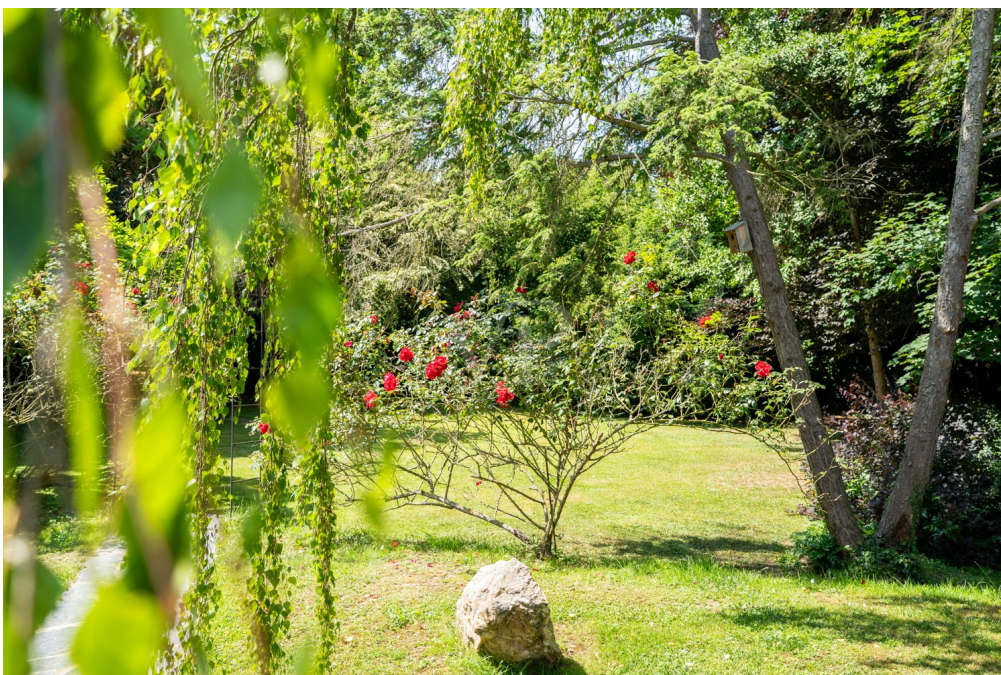
VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
TOP  
WALDORF'S  
AGENTSCHIFF  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bank Immobilien  
2023  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



Sie möchten wissen was  
**Ihre Immobilie** aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

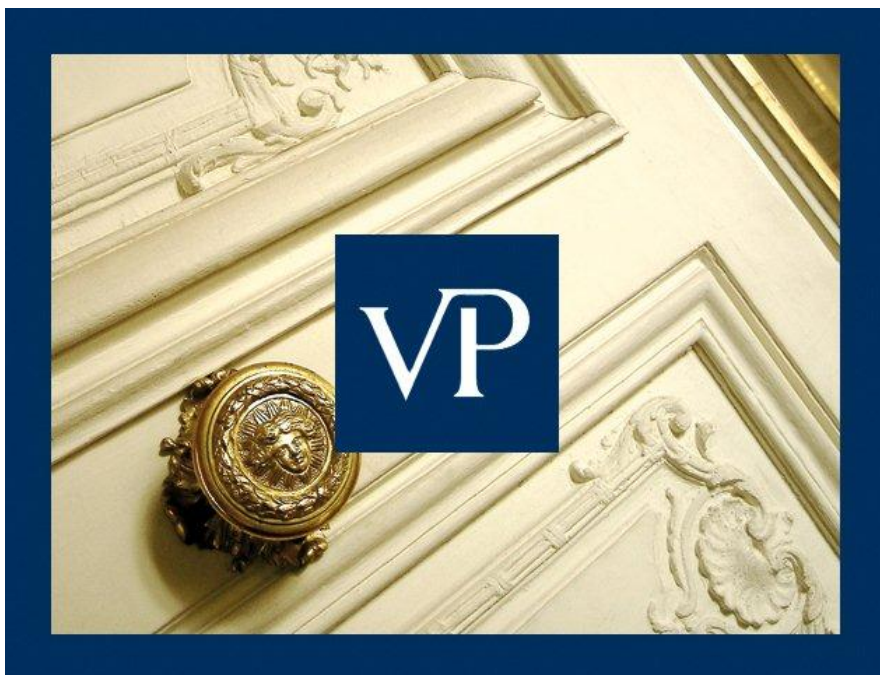
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

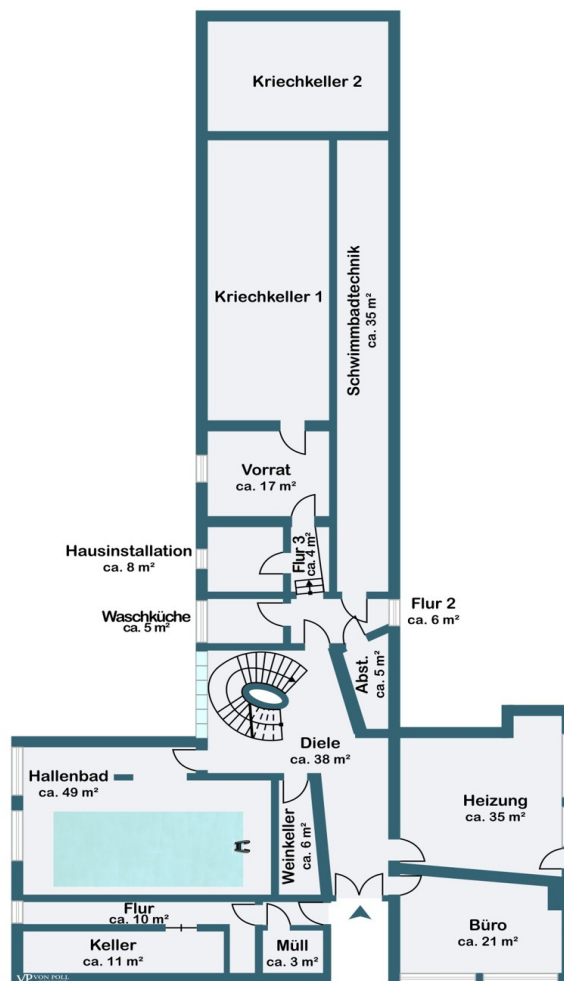
VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

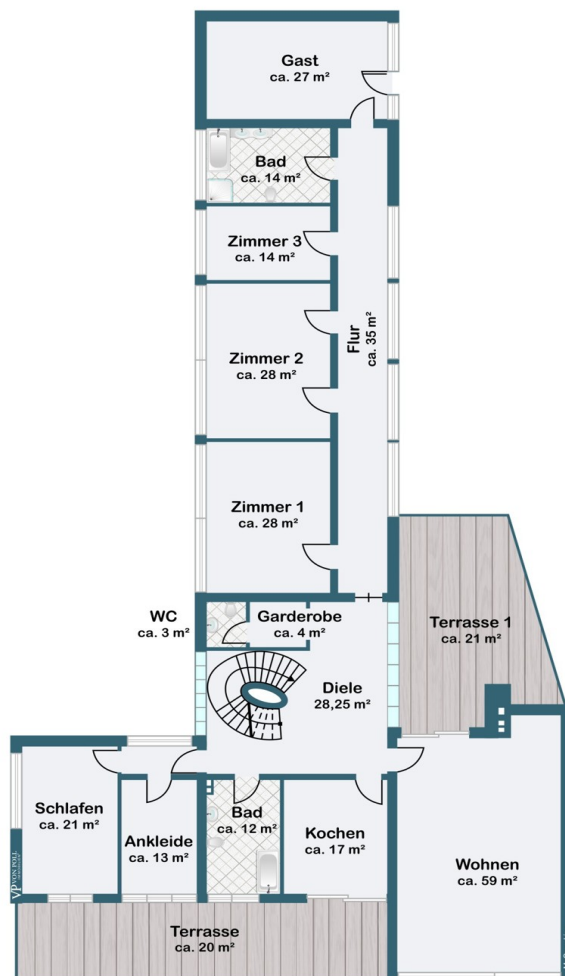
## Az ingatlan



VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar

# Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan, egy különálló apartmannel rendelkező családi ház, körülbelül 420 m<sup>2</sup>-es kényelmes lakóteret kínál, és egy tágas, körülbelül 6975 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Az eredetileg 1960-ban épült és 2020-ban korszerűsített ház jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, összesen kilenc szobával, és számos felhasználási lehetőséget kínál. A családi ház jó állapotban van, és az elmúlt években korszerűsítették. A központi gázfűtési rendszert 2019-ben cserélték, ami hatékony fűtést biztosít. Ezenkívül a házban független, szilárd tüzelésű fűtési rendszer található, amely külön hőforrást biztosít. Különösen elnyomó, hogy néhány ablakot 2012-ben és 2020-ban cserélték, ami hozzájárult az energiahatékonyság javításához. A külső homlokzatot az időjárásnak kitett oldalakon szigetelték, ami növeli a lakhatási kényelmet és csökkenti az energiafogyasztást. Az ingatlan egyik fénypontja a tágas, parkosított terület, amely számos kikapcsolódási lehetőséget kínál. A jelenleg esovízgyűjtőként használt kültéri medence sokoldalú újrahasznosítási lehetőségeket kínál. Hasonlóképpen, a jelenleg nem üzemelő és fedett beltéri medence újraaktiválható. Ezek a funkciók vonzó lehetőséget kínálnak az új tulajdonosok igényeinek és preferenciáinak megfelelő testreszabásra. Boséges parkolási lehetőség is biztosított, számos kültéri parkolóhellyel és egy két jármű befogadására alkalmas, valamint kerti felszerelések tárolására alkalmas gépkocsibeállóval. A meglévő kandalló jelenleg nincs használatban, de későbbi újraaktiválás esetén hangulatos légkört teremthet. Több kutyakennel tovább növeli a kültéri terület sokoldalúságát, és ideális feltételeket biztosít a háziállat-tulajdonosok számára. Az önálló apartman további felhasználási lehetőségeket kínál, akár különálló lakóegységként felnőtt családtagok, vendégek számára, akár irodaként. Jövőbiztos internet-hozzáférés is biztosított: a ház elő van kábelezve optikai kábeles csatlakozásokhoz; már csak maga a csatlakozás van hátra. További fejlesztés is lehetséges. Az ingatlan elhelyezkedése ideális azok számára, akik értékelik a tágas lakó- és üzlethelyiségeket, valamint a nagy telek kombinációját. Összességében ez az ingatlan nagyfokú rugalmasságot kínál, hogy tökéletesen támogassa új tulajdonosai életmódját. Jól karbantartott állapotának és a közelmúltbeli modernizációknak köszönhetően semmi sem állhat a beköltözés útjába. Ez az ingatlan arra vár, hogy új életre keljen, és új tulajdonosai egyedi kívánságai szerint alakítsák ki. Az érdeklődőket arra biztatjuk, hogy tekintsek meg az ingatlant, és személyesen tapasztalják meg egyedi varázsát. A cikk megjelenésekor még nem állt rendelkezésre energetikai tanúsítvány, de azt már elkészítették.

**VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## **Részletes felszereltség**

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Anbau von 1982)**

**parkähnliche Anlage**

**Privatzufahrt**

**Kamin (derzeit nicht in Betrieb)**

**Gasheizung 2019**

**teilweise Fenster neu (2012 und 2020)**

**Aussenfassade (Wetterseiten) gedämmt**

**Festbrennstoffheizung autark**

**Einliegerwohnung**

**Glasfaservorbereitung (nur Hausanschluss fehlt)**

**Aussenpool (derzeit als Regenwassersammler genutzt)**

**Innenpool (derzeit nicht in Betrieb und geschlossene Decke montiert)**

**Carport für 2 Kfz und Gartengeräte**

**mehrere Hundezwinger**

**VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## **Minden a helyszínról**

St. Goar liegt idyllisch inmitten der Region „Oberes Mittelrheintal“, welche seit 2002 zum Weltkulturerbe der UNESCO zählt. Insbesondere Weinkennern ist die Region auch über die Landesgrenzen hinaus ein Begriff. Das Weinanbaugebiet, der bekannte „Bopparder Hamm“, bringt erlesene Tropfen von höchster Qualität hervor. Durch die zentrale Lage am Mittelrhein ist St. Goar auch bei Touristen ein beliebtes Ziel. Der Ort bietet Ihnen in der näheren Umgebung sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Vor Ort finden Sie eine Grundschule und einen Kindergarten. Freizeit- und Lebensqualität sind in dieser geographisch so einzigartigen Region überdurchschnittlich hoch und zeichnen die Stadt St. Goar aus.

### **Verkehrsanbindungen**

St. Goar verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Sowohl die Bundesstraße 9, als auch die A61 erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Durch die linksrheinische Lage ist Boppard zudem an die Bahnlinie Köln-Mainz bzw. den regionalen Nahverkehr angeschlossen.

**VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Florian Bender**

---

**Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz**

**Tel.: +49 261 - 97 36 907 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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