

Sankt Goar

# Parkszeru lakótelep - egykori vállalkozó villája - sokrétu hasznosítási lehetőségekkel

VP azonosító: 25014067



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 420 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 6.975 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

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

VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Áttekintés

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| VP azonosító          | 25014067                              |
| 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                  | 649.000 EUR                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület          | ca. 420 m <sup>2</sup>                                                             |
| Kereskedelmi terület     | ca. 420 m <sup>2</sup>                                                             |
| Bérelhető terület        | ca. 420 m <sup>2</sup>                                                             |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Áttekintés: Energia adatok

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Futési rendszer         | Központifutás                                       |
| Energiaforrás           | Más futési lehetőség                                |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |



VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





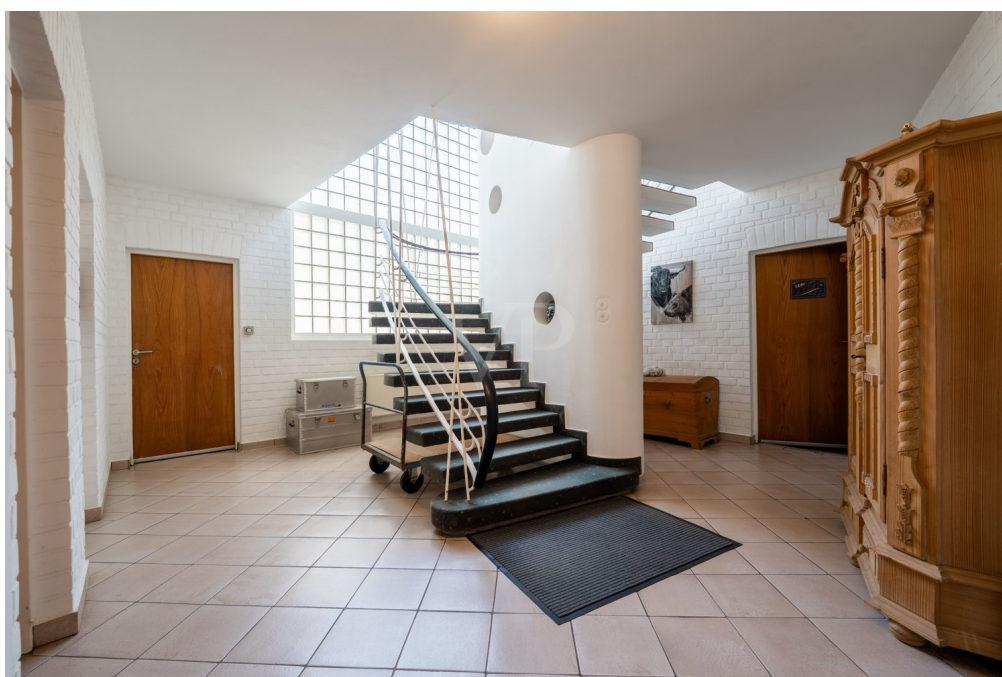
VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

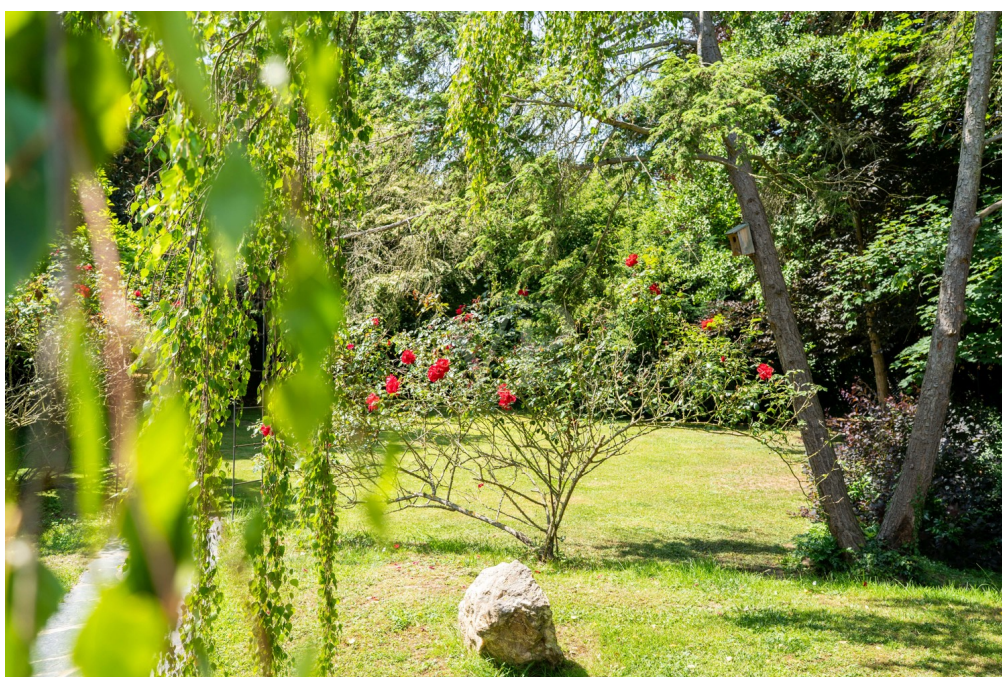
## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan







VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25014067 - 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  
NATIONALER  
KREISTISCHER  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
FACHZEITUNG

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL**  
FINANCE®



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**  
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan

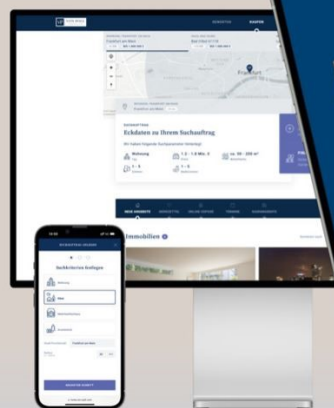


VON POLL  
IMMOBILIEN



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.

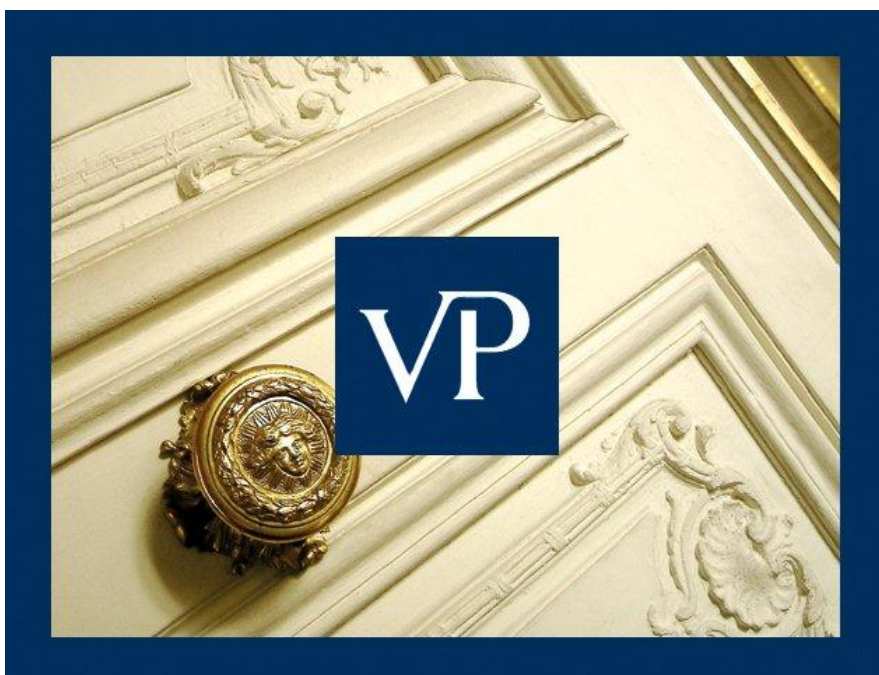
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



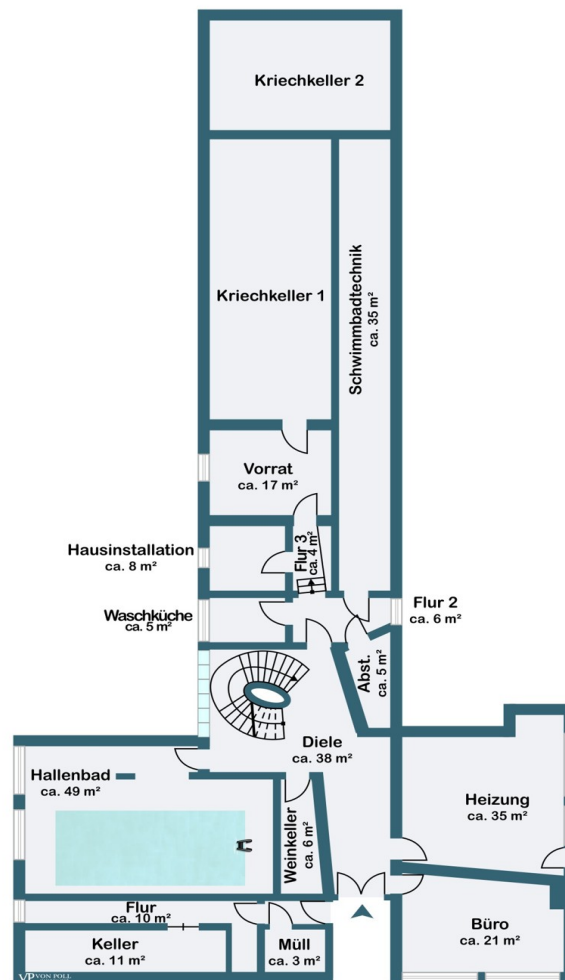
VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az ingatlan

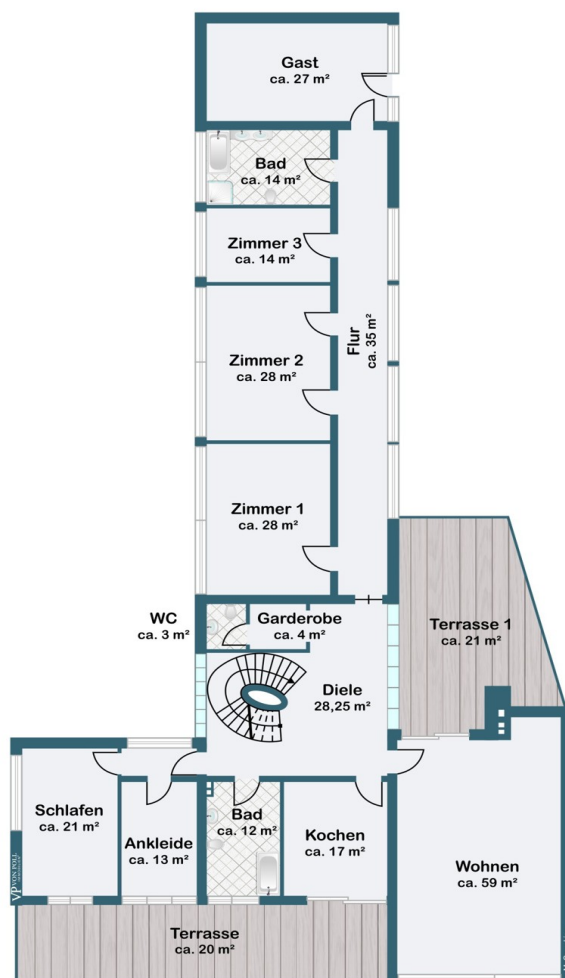


VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan, egy különálló apartmannal 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. Külön elony, 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 esővízgyűjtőként 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 tekintsék meg az ingatlant, és személyesen tapasztalják meg egyedi varázsát. A cikk megjelenésekor még nem állt rendelkezésre energetikai tanúsítvány, de azt már elkészítették.



VP azonosító: 25014067 - 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: 25014067 - 56329 Sankt Goar

## Minden a helyszínrol

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: 25014067 - 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 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.

VP azonosító: 25014067 - 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)