

Sankt Goar

Rajna gyöngyszeme az UNESCO Világörökség részén – Exkluzív villa páratlan szolgáltatásokkal és kilátással a Loreley-re

VP azonosító: 25416017



VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 430 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.403 m²

VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

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

VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Áttekintés

VP azonosító	25416017
Hasznos lakótér	ca. 430 m ²
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	5
Építés éve	1892

Vételár	1.495.000 EUR
Ház	Villa
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Hasznos terület	ca. 180 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Központifutás

Energiatanúsítvány

A rendelkezések
szerint nem kötelező

Energiaforrás

Olaj

VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



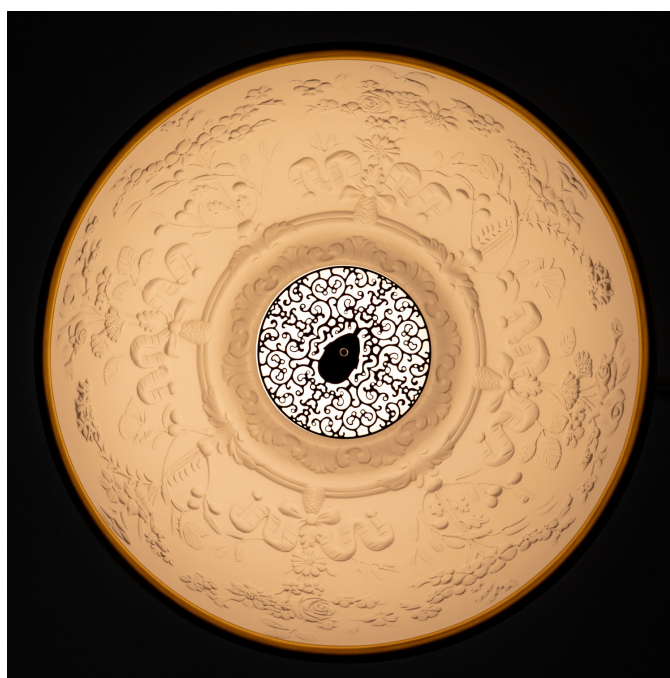
VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



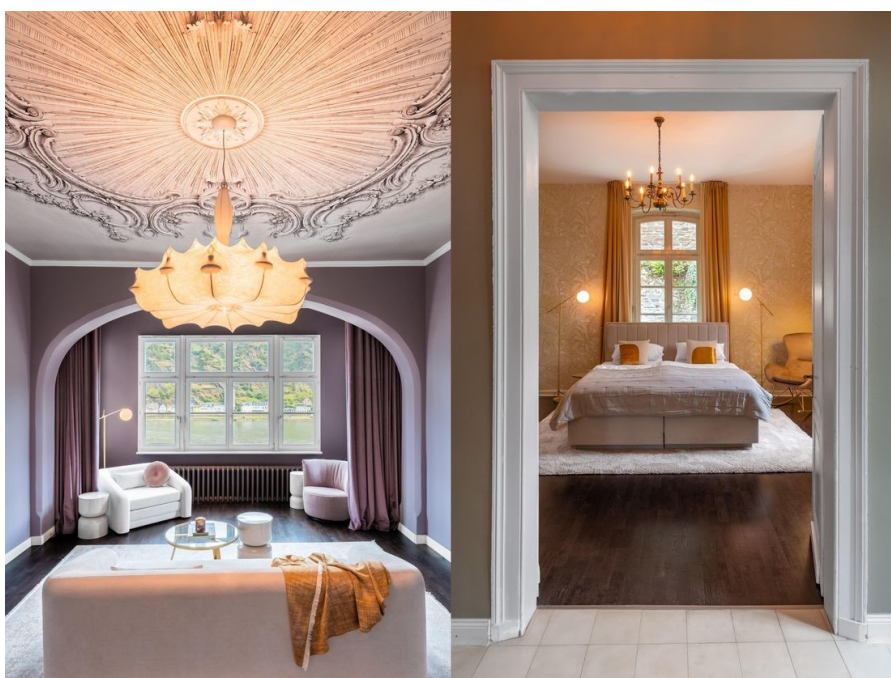
VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



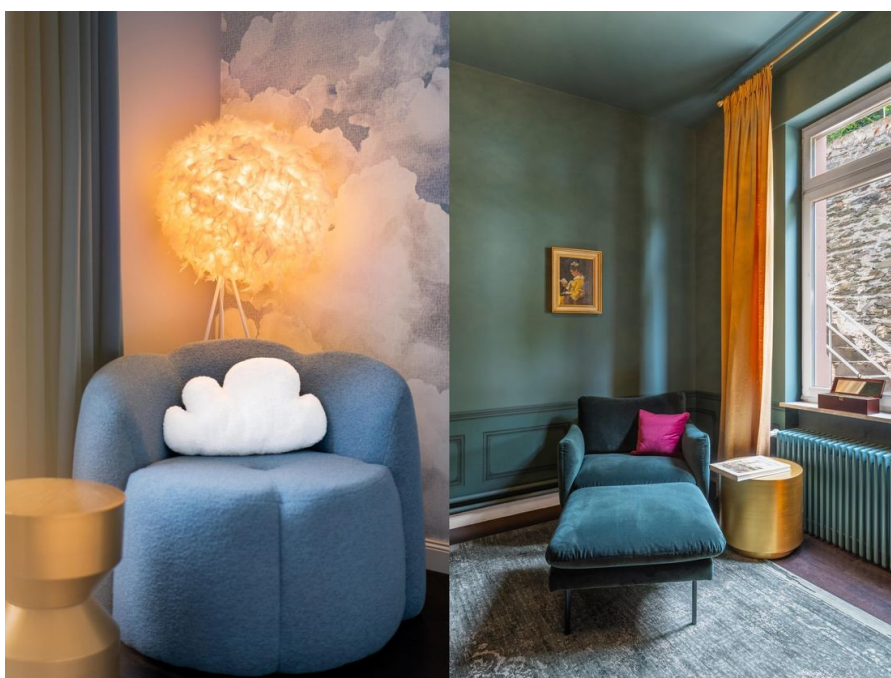
VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az ingatlan



VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

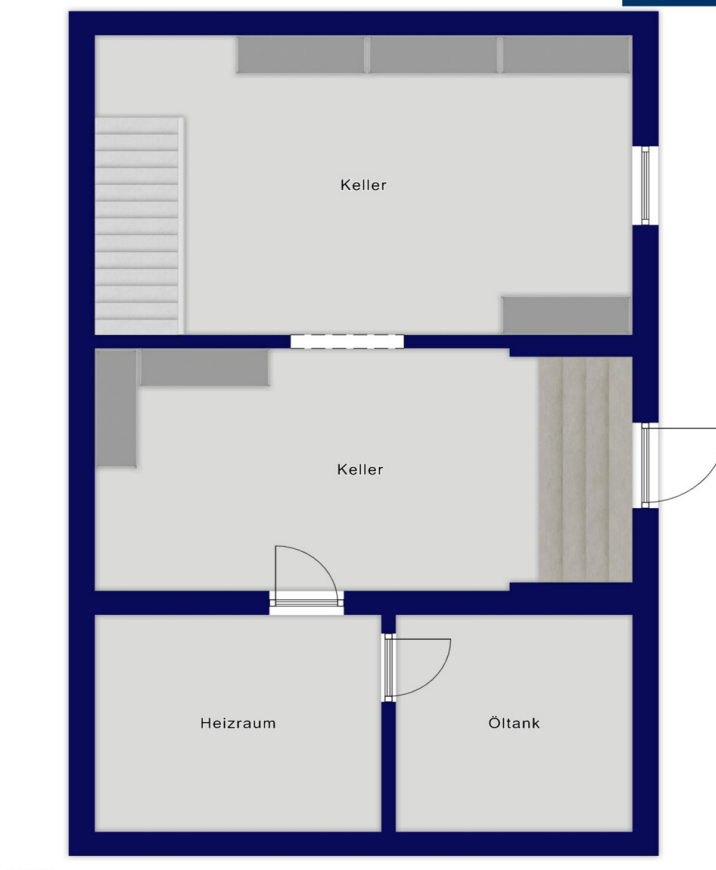
Az ingatlan

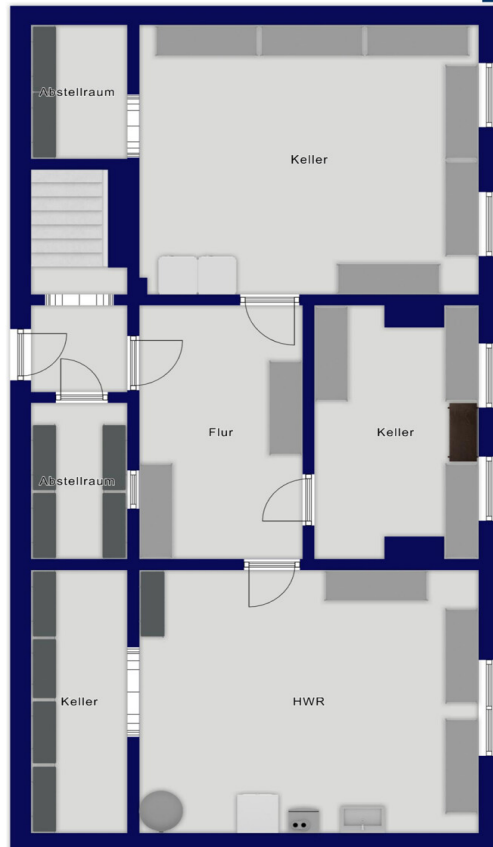


VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Alaprajzok

VP

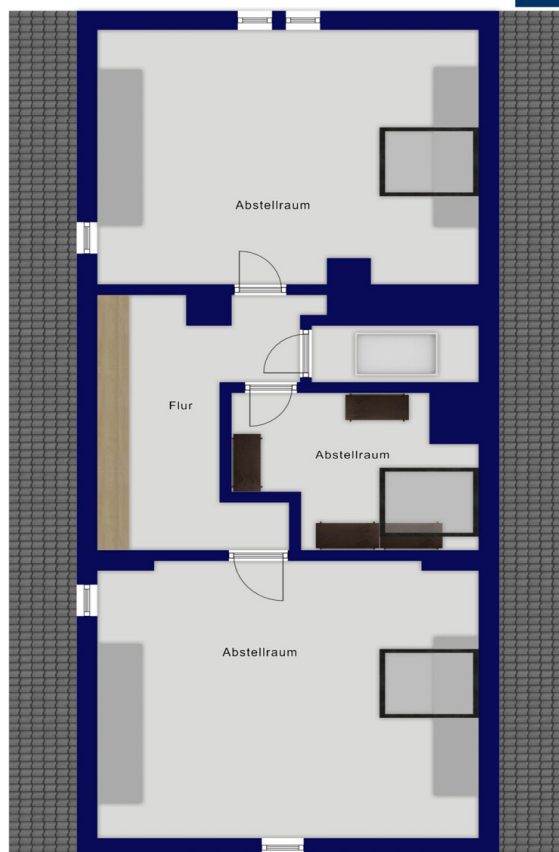












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Az első benyomás

Páratlan helyen, árvízrel védve, közvetlenül a Rajna partján, ez az 1892-ben épült impozáns ingatlan egy nagyjából 2403 m²-es telken magasodik, és körülbelül 429 m² lakóteret kínál. Innen lélegzetelállító kilátás nyílik a Rajnára, magába foglalva a tiszteletreméltó Katz-kastélyt és a legendás Lorelei-t – mindezt az UNESCO Világörökség részét képező Felső-Közép-Rajna-völgyben, Európa egyik legimpozánsabb kultúrtájában. A történelem, a luxus és a modern lakhatási kényelem szimbiózisaként ez a villa építészeti remekmű és abszolút ritkaság az ingatlanpiacon. Akár egy kifinomult eleganciájú privát rezidenciaként, akár tekintélyes kereskedelmi ingatlanként, ez a birtok számos lehetőséget kínál. A meglévő építési engedélykérés lehetővé teszi konferenciaközpontként vagy exkluzív üdülőhelyként való használatát. Ezenkívül az ingatlan műemlékvédelem alatt álló státusza adókedvezményeket is kínál, például a műemlékvédelem alatt álló épületekre vonatkozó adókedvezményeket. Az adózási szempontokkal és a finanszírozási lehetőségekkel kapcsolatos részletes információk külön tájékoztatóban találhatók. A hatalmas birtok különösen figyelemre méltó: A tágas teraszok több szinten húzódnak, lenyugózó száraz kőfalak veszik körül, és fenséges fák keretezik. Ez a kastélyszerű hangulat rendkívüli aurát kölcsönöz az ingatlandnak, egyedülálló nyugalmat, presztízszt és inspirációt nyújtó hellyé téve. A belső tér is mércét állít: Minden szobát teljesen átterveztek és egyedileg berendezettek az elmúlt két évben egy neves belsőépítészeti céggel együttműködve. A kiváló minőségű anyagok, az exkluzív berendezési tárgyak és az átgondolt összkoncepció együttesen teremtik meg a csodálatos harmónia és az időtlen elegancia légkörét. A villa teljesen berendezett, és kérésre a teljes berendezéssel együtt megvásárolható, biztosítva az azonnali és zökkenőmentes beköltözést. Az ingatlan megvásárlása a vevo számára jutalékmentes – az ingatlanügynök jutalékát teljes mértékben az eladó fedezi.

VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Részletes felszereltség

Ausstattung & Details

Wohnfläche: ca. 429 m²

Grundstück: ca. 2.403 m²

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 m² Nutzfläche

VP azonosító: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Minden a helyszínról

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 Rheinufer 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.

VP azonosító: 25416017 - 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: 25416017 - 56329 Sankt Goar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com