

St. Goarshausen

Stílusos élet a Loreley-ben tágas birtokkal és kilátással a Rajnára

VP azonosító: 25072005



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 760.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 360 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 4.962 m²

VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

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

VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Áttekintés

VP azonosító	25072005
Hasznos lakótér	ca. 360 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs, 3 x Mélygarázs

Vételár	760.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	106.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



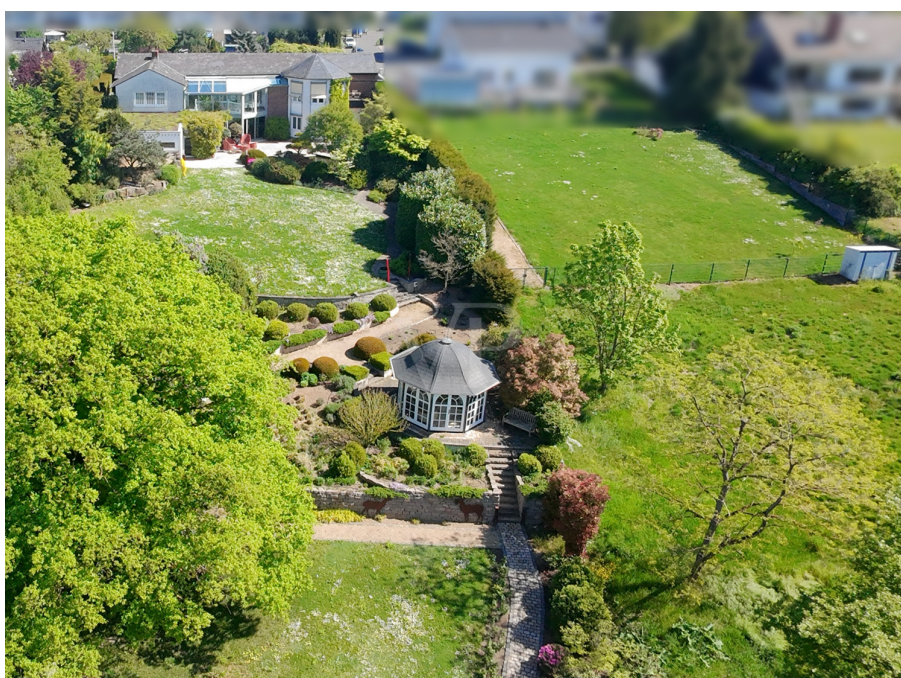
VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Az első benyomás

Gyönyörű helyen, a Lorelei közelében, egy lenyugózó, parkosított telken, kilátással a Rajnára áll ez a ház, amelyet eredetileg az 1960-as években építettek, és amelyet átfogóan és stílusosan modernizáltak. A tágas, ízlésesen parkosított, körülbelül 4960 m²-es kert ideális menedéket kínál a mindennapi élet nyüzsgésétől. Itt idilli teraszok és ülosarok találhatók különböző szinteken, amelyek kellemes időtöltésre csábítanak. Lélegzetelállító panoráma nyílik a festői környezetre és a völgyben kanyarogó Rajnára. Napos napokon különböző teraszok és árnyékos helyek, valamint egy bájos kerti pavilon csábít pihenésre és kikapcsolódásra a tágas kertben. Az ingatlan körülbelül 360 m² lakóterületet kínál, amely 8 szobából, köztük 3 hálósobából és 3 fürdoszobából áll. A ház két szinten terül el, tágas lakótereket és kiváló minőségű kivitelezést kínál. A modernizáció során nagy hangsúlyt fektettek a legmagasabb színvonalra. A nagy ablakok és az elegáns télikert fénnel árasztja el a szobákat, kellemes lakókörnyezetet teremtve. A földszinten tágas, elegáns elosztó fogadja Önt. A stílusos nappali kandallóval közvetlenül a nyitott terü nappali-étkezőbe nyílik, amelyhez egy könyvtár/irodához tartozik. Ezen a szinten található még egy jól felszerelt konyha és egy tágas hálósoba saját fürdoszobával. A kerti szintre a világos télikerten keresztül juthatunk fel, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a parkosított kertre. Itt található egy fitness terem, hozzá tartozó fürdoszobával (káddal), egy öltöző és egy modern zuhanyzó szaunával. Ezt a szintet két tágas vendégsoba, egy beépített bárpult és egy hőmérséklet-szabályozott borospince egészíti ki. Egy praktikus háztartási helyiség, a technikai helyiségek és egy tágas, három autó befogadására alkalmas mélygarázs teszi teljessé az alaprajzot. Az ingatlan lenyugózó a gyönyörű építészet és az exkluzív jellemzők harmonikus összjátékával, és egy lenyugózó kert veszi körül, ahonnan kilátás nyílik a Rajnára és a Lorelei körüli gyönyörű tájra. A járműparkhoz két garázshely és három mélygarázshely áll rendelkezésre, amelyek harmonikusan illeszkednek az összképbe.

VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Minden a helyszínról

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 Krankenhausbereich 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., Rudesheim in ca. 35 Min., Eltville in ca. 40 Min., Wiesbaden in ca. 60 Min. und den Flughafen Frankfurt in ca. 80 Minuten.

VP azonosító: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m²*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 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: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: rheingau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com