

**Sankt Goar**

# Casa indipendente nuova di zecca, a risparmio energetico, in una popolare posizione elevata

**Codice oggetto: 25014047**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 572 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014047
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 49 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	22.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.01.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
AGENTUR  
2024  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
FAKT - FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT - FELD

**Capital**  
IMMOBILIEN  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT - FELD

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)

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!

Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom




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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



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

**Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente quasi nuova, costruita nel 2021, è situata in una posizione elevata, tranquilla e adatta alle famiglie a Sankt Goar. Qui, la tua famiglia potrà godere di circa 125 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con 49 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile aggiuntivo su un terreno soleggiato e tranquillo di circa 572 m<sup>2</sup>. Le caratteristiche principali includono: - Classe di efficienza energetica A+ - Anno di costruzione: 2021 - Superficie del terreno di circa 572 m<sup>2</sup> - Spaziosa superficie abitabile di circa 125 m<sup>2</sup> - Circa 49 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile aggiuntivo - 4 stanze - Cucina moderna, quasi nuova, completa di elettrodomestici - Riscaldamento a pavimento - Pompa di calore ad aria - Bagno principale con doccia, vasca e WC - Bagno per gli ospiti con doccia e WC - Vari arredi e accessori da giardino (inclusi nel prezzo di acquisto). Un garage con serranda elettrica e un ulteriore posto auto esterno completano questa interessante offerta.

**Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2031.

Endenergiebedarf beträgt 22.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Codice oggetto: 25014047 - 56329 Sankt Goar**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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