

Sankt Goar

# Tenuta simile a un parco - ex villa di un imprenditore - con diverse potenzialità di utilizzo

Codice oggetto: 25014060



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 420 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.975 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

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

**Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25014060</b>
Superficie netta	<b>ca. 420 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Anno di costruzione	<b>1960</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 10 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>649.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2020</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>164.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.07.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Alternativo</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2022</b>

Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



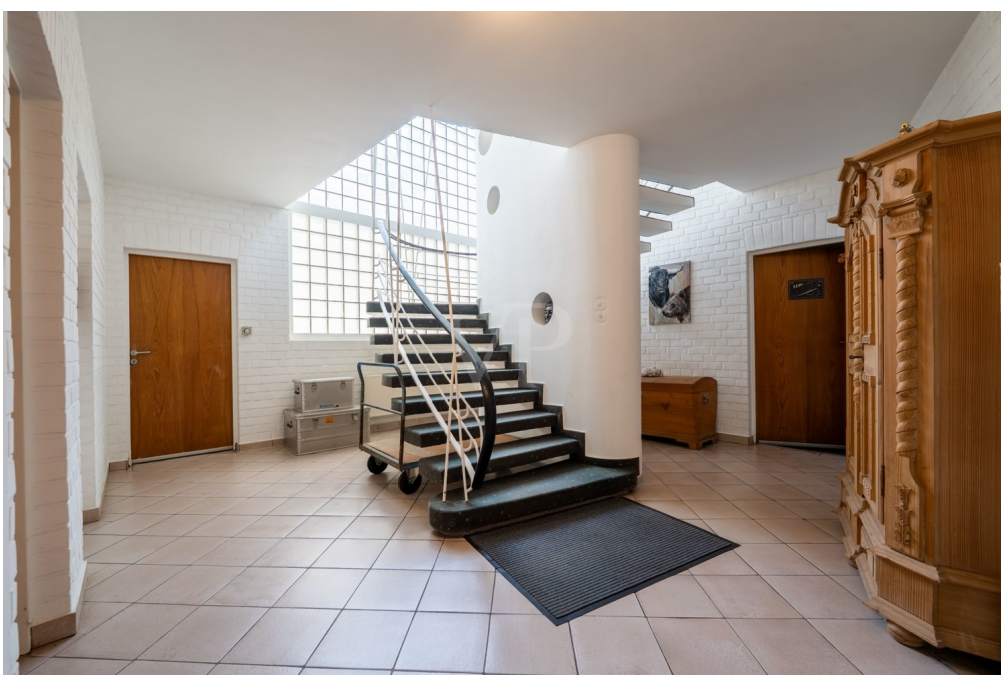
Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



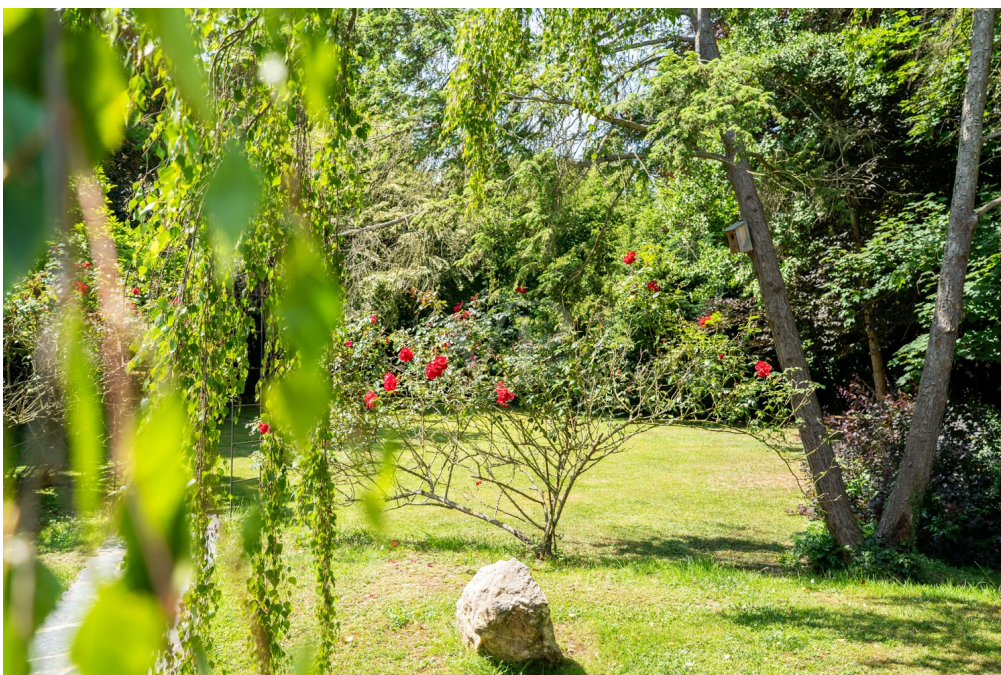
Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



**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  
AGENCY  
2024

**VP**  
Bank Immobilien  
★★★★★  
Top 100  
Finanzdienstleister in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Finanzdienstleister für  
von Poll Immobilien

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: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



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)



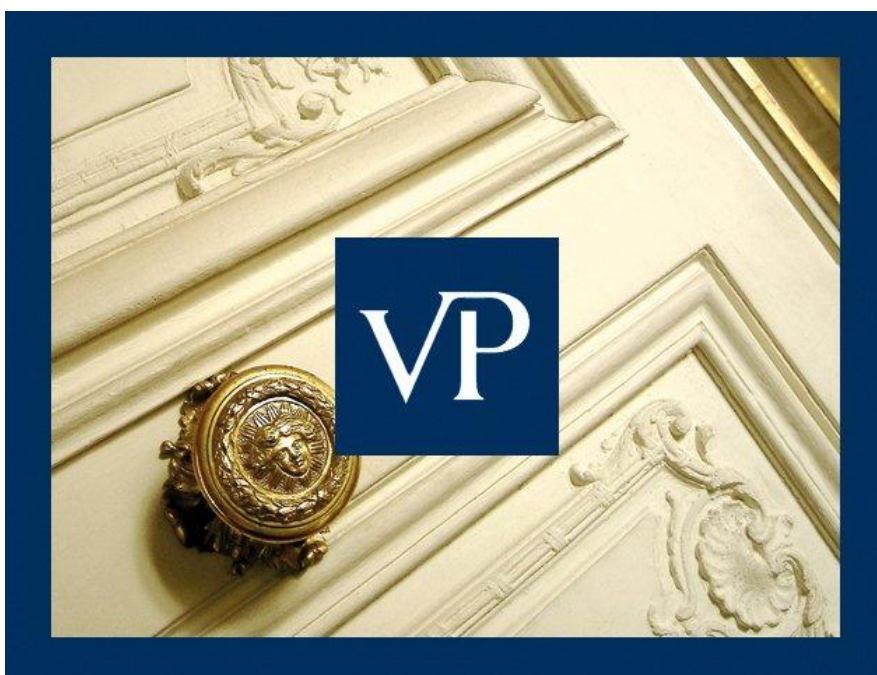
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

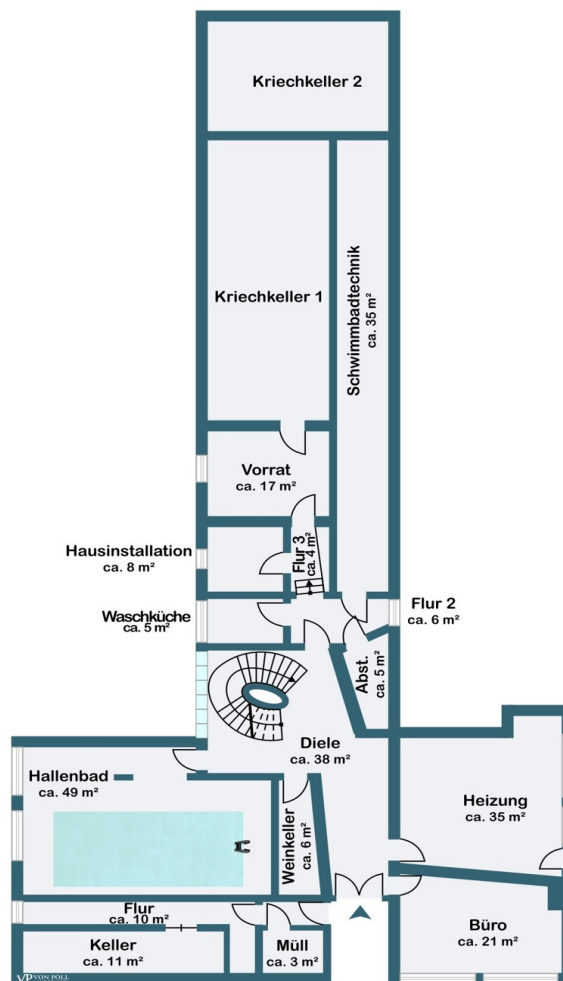
Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## Una prima impressione

Questa proprietà ben tenuta, una casa indipendente con un appartamento separato, offre una confortevole superficie abitabile di circa 420 m<sup>2</sup> ed è situata su un ampio terreno di circa 6.975 m<sup>2</sup>. Originariamente costruita nel 1960 e modernizzata nel 2020, la casa vanta una disposizione ben progettata con un totale di nove stanze, offrendo una varietà di potenziali utilizzi. La casa indipendente è in buone condizioni ed è stata modernizzata negli ultimi anni. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato sostituito nel 2019, garantendo un riscaldamento efficiente. Inoltre, la casa dispone di un impianto di riscaldamento autonomo a combustibile solido, che fornisce una fonte di calore separata. Un vantaggio particolare è la sostituzione di alcune finestre nel 2012 e nel 2020, contribuendo a migliorare l'efficienza energetica. La facciata esterna è stata isolata sui lati esposti alle intemperie, aumentando il comfort abitativo e riducendo il consumo energetico. Un punto forte della proprietà è l'ampio parco, che offre una varietà di opportunità ricreative. La piscina esterna, attualmente utilizzata come raccogliatore di acqua piovana, offre versatili opzioni di riutilizzo. Allo stesso modo, la piscina coperta, attualmente fuori servizio e coperta, può essere riattivata. Queste caratteristiche offrono un'interessante opportunità di personalizzazione in base alle preferenze e alle esigenze dei nuovi proprietari. È inoltre disponibile un ampio parcheggio, con numerosi posti auto esterni e un posto auto coperto che può ospitare due veicoli e offre ulteriore spazio per le attrezzature da giardino. Il camino esistente è attualmente inutilizzato, ma offre il potenziale per creare un'atmosfera accogliente se riattivato in un secondo momento. Diverse cucce per cani aumentano ulteriormente la versatilità dell'area esterna e offrono le condizioni ideali per i proprietari di animali domestici. L'appartamento indipendente offre ulteriori possibilità di utilizzo, sia come unità abitativa separata per i familiari adulti, gli ospiti o come ufficio. È inoltre garantito un accesso a internet a prova di futuro: la casa è precablata per connessioni in fibra ottica; solo la connessione stessa è ancora in fase di progettazione. Sono possibili anche ulteriori sviluppi. La posizione dell'immobile è ideale per coloro che apprezzano una combinazione di ampi spazi abitativi e commerciali e un ampio terreno. Nel complesso, questa proprietà offre un elevato grado di flessibilità per adattarsi perfettamente allo stile di vita dei suoi nuovi proprietari. Grazie alle sue ottime condizioni e ai recenti ammodernamenti, nulla ostacola il trasloco. Questa proprietà attende di essere riportata a nuova vita e progettata secondo i desideri individuali dei suoi nuovi proprietari. Gli interessati sono invitati a visitare la proprietà per viverne in prima persona il fascino unico. Al momento della pubblicazione, non era ancora disponibile un certificato di prestazione energetica, ma è stato commissionato.

**Codice oggetto: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 25014060 - 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: 25014060 - 56329 Sankt Goar**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 25014060 - 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)**