

Sankt Goar

# Gioiello del Reno in un sito patrimonio mondiale dell'UNESCO: villa esclusiva con comfort ineguagliabili e vista sulla Loreley

Codice oggetto: 25416017



PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 429 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.403 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25416017 - 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: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25416017
Superficie netta	ca. 429 m²
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1892

Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Casa	Villa
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato

Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

centralizzato

Certificazione  
energetica

Legally not required



Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà





Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà





Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà





Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



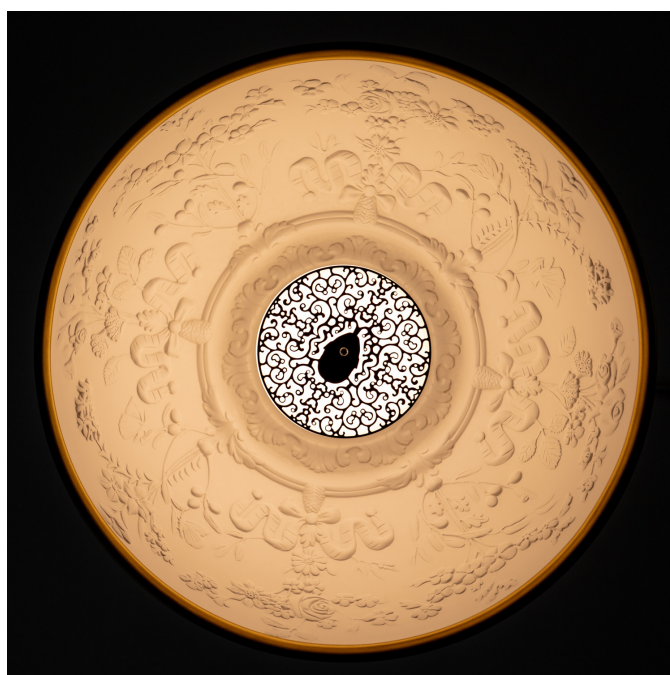
Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà





Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà



Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà





Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## La proprietà





Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

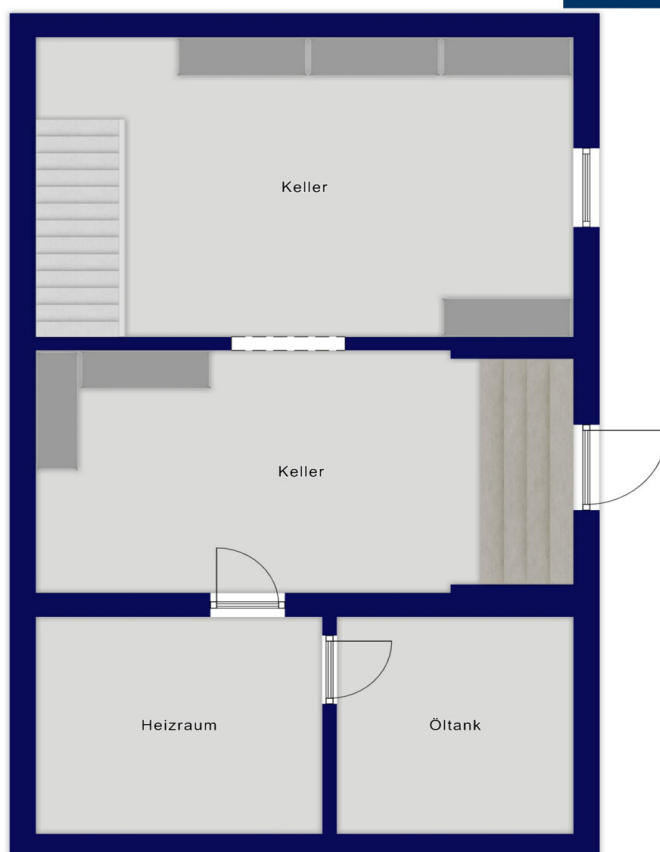
## La proprietà



Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Planimetrie

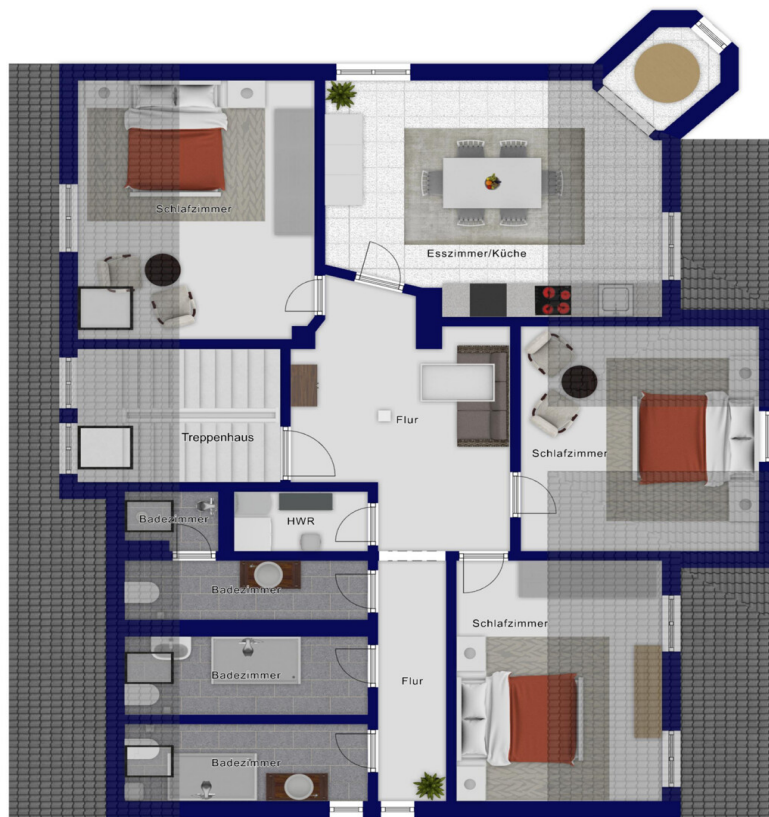
VP



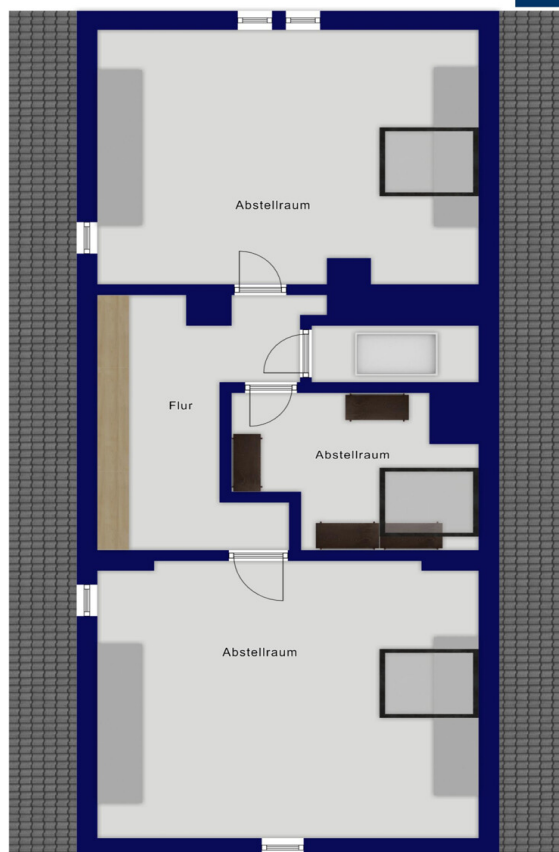












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Una prima impressione

In una posizione impareggiabile, protetta dalle inondazioni e situata direttamente sul Reno, questa maestosa proprietà, costruita nel 1892, sorge su un terreno di circa 2.403 m<sup>2</sup>, offrendo circa 429 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Da qui, si apre una vista mozzafiato sul Reno, che abbraccia il venerabile Castello di Katz e la leggendaria Lorelei, il tutto immerso nella Valle del Medio Reno, patrimonio mondiale dell'UNESCO, uno dei paesaggi culturali più suggestivi d'Europa. Una simbiosi di storia, lusso e comfort abitativo moderno: questa villa è un capolavoro architettonico e una rarità assoluta sul mercato immobiliare. Che si tratti di un rifugio privato di squisita eleganza o di una prestigiosa proprietà commerciale, questa tenuta offre un'ampia gamma di possibilità. I permessi di costruzione esistenti ne consentono l'utilizzo come centro congressi o come esclusiva residenza per le vacanze. Inoltre, lo stato di immobile storico di questa proprietà offre potenziali vantaggi fiscali, come le agevolazioni fiscali per gli edifici storici. Informazioni dettagliate sugli aspetti fiscali e sulle opzioni di finanziamento sono disponibili in una scheda informativa separata. L'ampio parco è particolarmente degno di nota: ampie terrazze si sviluppano su più livelli, racchiuse da imponenti muri a secco e incorniciate da alberi maestosi. Questa atmosfera da castello conferisce alla proprietà un'aura straordinaria, rendendola un luogo unico di tranquillità, prestigio e ispirazione. Anche gli interni stabiliscono standard: ogni stanza è stata completamente ridisegnata e arredata individualmente negli ultimi due anni in collaborazione con un rinomato studio di interior design. Materiali di alta qualità, finiture esclusive e un concept generale ben studiato si combinano per creare un'atmosfera di magnifica armonia ed eleganza senza tempo. La villa è completamente arredata e può essere acquistata con tutto l'inventario su richiesta, garantendo un'occupazione immediata e senza intoppi. L'acquisto di questa proprietà è esente da commissioni per l'acquirente: la commissione dell'agente immobiliare è interamente a carico del venditore.

Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Dettagli dei servizi

### Ausstattung & Details

Wohnfläche: ca. 429 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 2.403 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Tutto sulla posizione

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 Rheinufers 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.

Codice oggetto: 25416017 - 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 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.

Codice oggetto: 25416017 - 56329 Sankt Goar

## Partner di contatto

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

Nina Seichter

---

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

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

---

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