

St. Goarshausen

# Vivere con stile al Loreley con ampi spazi e vista sul Reno

Codice oggetto: 25072005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.962 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

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

Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25072005
Superficie netta	ca. 360 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage, 3 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	106.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966



Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

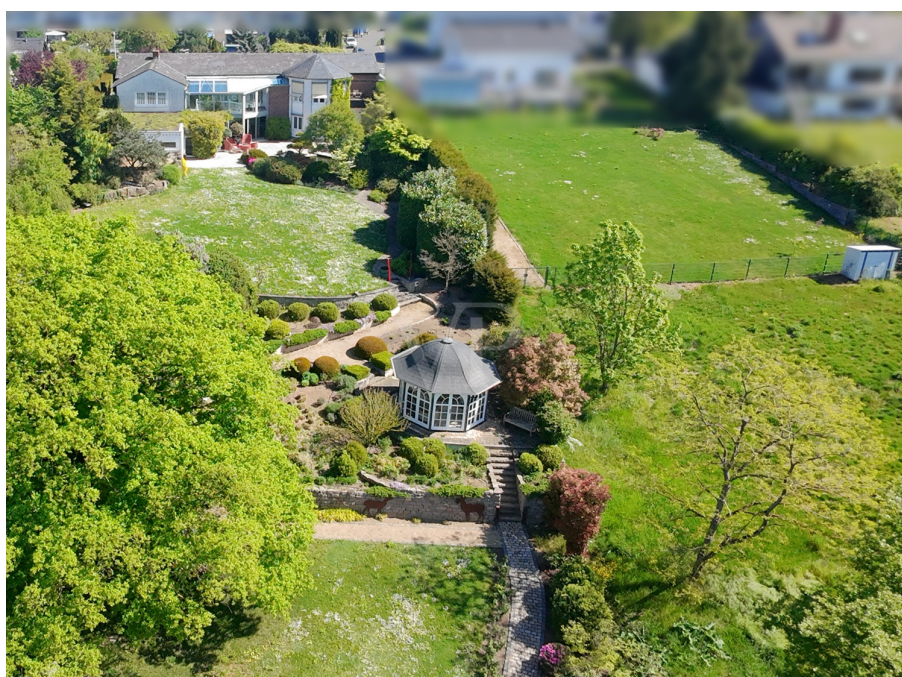
## La proprietà





Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Una prima impressione

In una splendida posizione vicino alla Lorelei, su un'imponente proprietà simile a un parco con vista sul Reno, sorge questa casa, originariamente costruita negli anni '60, che è stata completamente e elegantemente modernizzata. L'ampio giardino, curato con gusto, di circa 4.960 m<sup>2</sup>, offre un rifugio ideale dalla frenesia della vita quotidiana. Qui, terrazze idilliache e aree salotto sono disposte su diversi livelli, invitando a soffermarsi. La vista panoramica mozzafiato sui pittoreschi dintorni e sul Reno che serpeggia attraverso la valle è sicuramente un incanto. Nelle giornate di sole, diverse terrazze e angoli ombreggiati, oltre a un grazioso padiglione da giardino, invitano a rilassarsi e distendersi nell'ampio giardino. La proprietà offre circa 360 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, composta da 8 locali, di cui 3 camere da letto, e 3 bagni. La casa si estende su due livelli e offre ampi spazi abitativi e finiture di alta qualità. Durante la modernizzazione, è stata posta grande enfasi sugli standard più elevati. Le ampie finestre e l'elegante giardino d'inverno inondano di luce gli ambienti, creando una piacevole atmosfera abitativa. Il piano terra vi accoglie con un ampio ed elegante ingresso. L'elegante soggiorno con camino a vista conduce direttamente alla zona giorno e pranzo open space con annessa biblioteca/ufficio. Questo piano comprende anche una cucina ben attrezzata e una spaziosa camera da letto con bagno privato. Il piano giardino è accessibile tramite il luminoso giardino d'inverno, che offre una magnifica vista sul giardino simile a un parco. Qui troverete una palestra con annesso bagno con vasca, uno spogliatoio e una moderna zona doccia con sauna. Questo piano è completato da due ampie camere per gli ospiti, una zona bar integrata e una cantina vinicola a temperatura controllata. Un pratico ripostiglio, i locali tecnici e un ampio garage sotterraneo con spazio per tre auto completano la planimetria. La proprietà colpisce per l'armonioso connubio tra architettura raffinata ed esclusività ed è circondata da uno splendido giardino con vista sul Reno e sullo splendido paesaggio intorno alla Lorelei. Il parco veicoli dispone di due posti auto in garage e tre posti auto sotterranei, che si inseriscono armoniosamente nel quadro generale.

Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Tutto sulla posizione

Umgeben vom Rheinischen Schiefergebirge, im Oberen Rheintal am rechten Ufer des Rheins, liegt Sankt Goarshausen mit seinen vier Stadtteilen Heide, Ehrental, 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 Krankenhaushaus 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, Rüdesheim, 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., Rüdesheim in ca. 35 Min., Eltville in ca. 40 Min., Wiesbaden in ca. 60 Min. und den Flughafen Frankfurt in ca. 80 Minuten.



Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Partner di contatto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

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

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

---

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