

St. Goarshausen

# Stilvolles Wohnen an der Loreley mit weitläufigem Grundstück und Rheinblick

Número de propiedad: 25072005



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

PRECIO DE COMPRA: 780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 360 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.962 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## De un vistazo

|                      |                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25072005                                                                     |
| Superficie habitable | ca. 360 m²                                                                   |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                                            |
| Habitaciones         | 8                                                                            |
| Dormitorios          | 3                                                                            |
| Baños                | 3                                                                            |
| Año de construcción  | 1966                                                                         |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje, 3 x Aparcamiento subterráneo |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 780.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2011                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 90 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada             |

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 19.08.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 106.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1966                   |

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



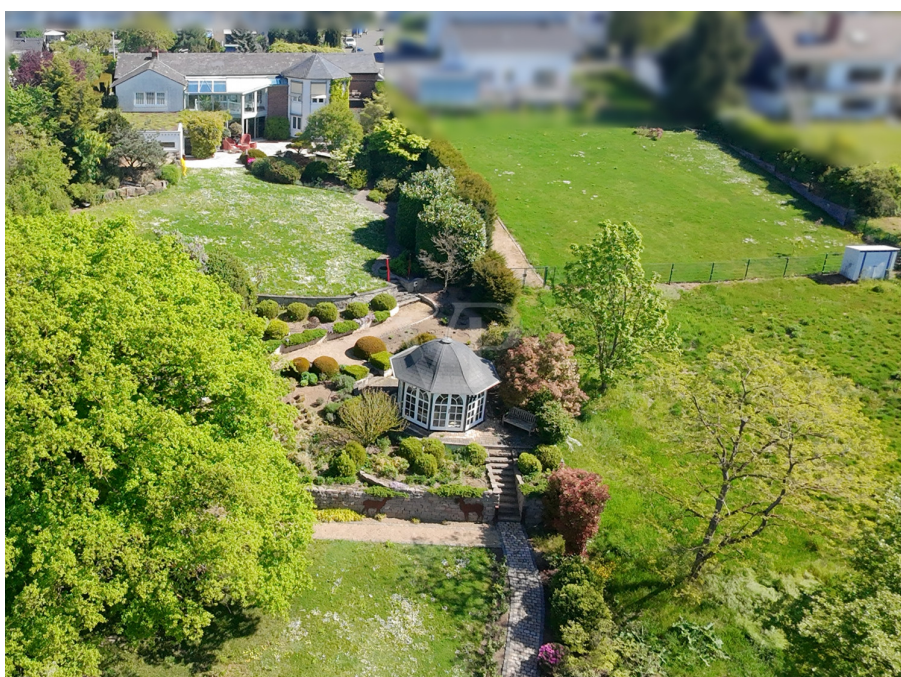
Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Una primera impresión

In wunderschöner Lage an der Loreley, auf einem beeindruckenden, parkähnlichen Grundstück mit Rheinblick, befindet sich dieses in den 60er Jahren erbaute Haus, das umfassend und stilvoll modernisiert wurde.

Der weitläufige, geschmackvoll angelegte Garten mit einer Grundstücksfläche von ca. 4960 m<sup>2</sup> ist ein idealer Rückzugsort von der Hektik des Alltags. Hier befinden sich auf unterschiedlichen Ebenen idyllisch angeordnete kleine Terrassen und Plätze, die zum Verweilen einladen. Atemberaubende Weitblicke in die malerische Umgebung und auf den sich durch das Tal schlängelnde Rhein begeistern.

An sonnigen Tagen laden verschiedene Terrassen und schattige Plätze, sowie ein charmanter Gartenpavillon, zum Entspannen und Verweilen auf dem weitläufigen Gartengelände ein.

Die Immobilie verfügt bei einer Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> über 8 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, sowie 3 Bäder.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet großzügige Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung.

Bei der Modernisierung wurde viel Wert auf höchste Standards gelegt.

Große Fenster und der elegante Wintergarten lassen viel Licht in die Räume strömen und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl.

Das Erdgeschoß empfängt mit einem großzügigen, eleganten Eingangsbereich. Das stilvolle Kaminzimmer mit offenem Kamin führt direkt in den Wohn-Essbereich mit angrenzender Bibliothek / Büro.

Darüber hinaus umfasst diese Ebene eine gut ausgestattete Küche und ein geräumiges Schlafzimmer mit Bad en suite.

In das Gartengeschoß gelangt man über den lichtdurchfluteten Wintergarten mit herrlichem Blick auf den parkähnlichen Garten.

Im Gartengeschoß befindet sich ein Fitnessraum mit angrenzendem Wannenbad, Schrankraum und modernem Duschbereich mit Sauna.

Ergänzt wird diese Ebene durch zwei großzügige Gästezimmer sowie einen integrierten Barbereich und einen wohltemperierten Weinkeller.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum, die Technikräume und eine großzügige Tiefgarage, die Platz für 3 Autos bietet, runden diesen Grundriss ab.

Die Immobilie überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel zwischen schöner Architektur und exklusiver Ausstattung und ist von einem traumhaften Garten mit Blick auf den Rhein und die wunderschöne Landschaft an der Loreley umgeben.

Dem Fuhrpark stehen zwei Garagenplätze und drei Tiefgaragenplätze zur Verfügung, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Todo sobre la ubicación

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 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.

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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