Sankt Goar

Neuwertiges energieeffizientes Einfamilienhaus in beliebter Höhenlage

??????? ????????: 25014047

???? ??????: 579.000 EUR • ?????????: ca. 125 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 572 m²

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ??? ?????

??????? ????????	25014047
?????????	ca. 125 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2021
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	579.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 49 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	22.20 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	28.01.2031	????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2021

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?? ???????

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

??? ????? ????????

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, aus dem Baujahr 2021, befindet sich in ruhiger und familiärer Höhenlage von Sankt Goar.

Hier stehen Ihrer Familie ca. 125 m² Wohnfläche mit 49 m² Nutzfläche auf einem ca. 572 m² großen sonnigen und ruhig gelegenen Grundstück zur Verfügung.

Besondere Merkmale sind:
- Energieeffizienzklasse A+
- Baujahr 2021
- ca. 572 m² Grundstücksflächen
- ca. 125 m² großzügige Wohnfläche
- ca. 49 m² Nutzfläche
- 4 Zimmer
- moderne neuwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Fußbodenheizung
- Luft-/Wärmepumpe
- Hauptbad mit Dusche, Badewanne und WC
- Gästebad mit Dusche und WC
- diverses Mobiliar sowie Gartenzubehör (im Kaufpreis enthalten)

Eine Garage mit elektrischen Rolltor sowie einem Außenstellplatz runden dieses Angebot ab.

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

??? ??? ??? ?????????

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 Einkaufmöglichkeiten. 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.

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2031.
Endenergiebedarf beträgt 22.20 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25014047 - 56329 Sankt Goar

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com