

St. Goarshausen

# Stilvolles Wohnen an der Loreley mit weitläufigem Grundstück und Rheinblick

Objektnummer: 25072005



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

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4.962 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Auf einen Blick

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25072005                                        |
| Wohnfläche   | ca. 360 m²                                      |
| Dachform     | Satteldach                                      |
| Zimmer       | 8                                               |
| Schlafzimmer | 3                                               |
| Badezimmer   | 3                                               |
| Baujahr      | 1966                                            |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x<br>Garage, 3 x<br>Tiefgarage |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 780.000 EUR                                                                           |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2011                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 90 m²                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Sauna, Kamin,<br>Einbauküche                                   |

Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 106.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25072005 - 56346 St. Goarshausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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