Allensbach

Energieeffiziente DDH in zweiter Seereihe von Allensbach mit Seepanorama und Alpenblick

Número da propriedade: 25031029

PREÇO DE COMPRA: 1.777.000 EUR • **ÁREA:** ca. 215,6 m² • **QUARTOS:** 5.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 464 m²

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25031029
Área	ca. 215,6 m²
Quartos	5.5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	2015

Preço de compra	1.777.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.07.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	44.47 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

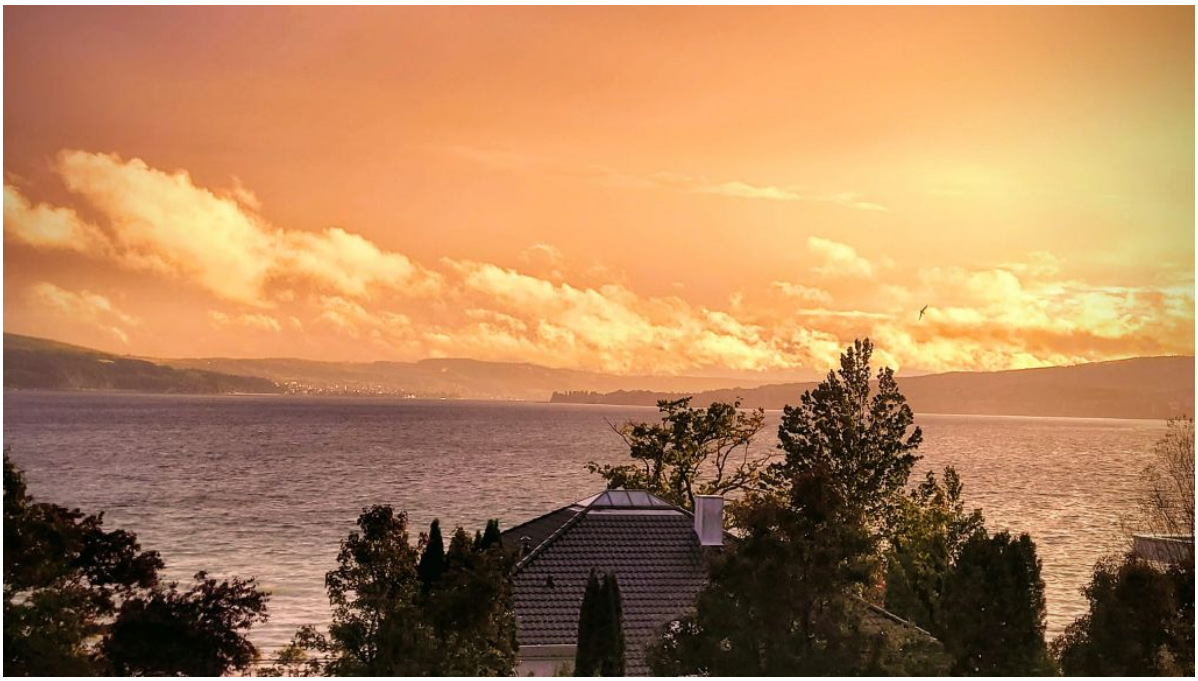
O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel



Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

O imóvel

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

Uma primeira impressão

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertige Doppelhaushälfte in Allensbach beeindruckt nicht nur durch ihre begehrte Lage in der zweiten Seereihe des Bodensees, sondern auch durch eine moderne Ausstattung und einen atemberaubenden, unverbaubaren Blick ins Grüne – mit Seesicht inklusive sowie ein malerisches Bächlein. Zum Verkauf steht eine beeindruckende Doppelhaushälfte, die 2015 erbaut wurde und 2022 mit ca. 35,6 qm angebaut wurde. Diese schöne Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt nun über eine großzügige Wohnfläche von ca. 215,6 m² und erstreckt sich auf einem Grundstück von ca. 464 m². Der Schnitt des Hauses bietet 5,5 Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer und drei moderne Badezimmer, die mit hochwertigen Armaturen ausgestattet sind.
Die Immobilie zeichnet sich durch helle und großzügig gestaltete Wohnräume aus, die ein einladendes Ambiente schaffen. Die offene Raumgestaltung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die zahlreichen bodentiefen Fenster genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und auf den nahegelegenen See.
Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehören drei gemütliche Sonnenterrassen, die jeweils südlich oder westlich sowie auf der Dachterrasse ausgerichtet sind. Sie bieten einen atemberaubenden Blick auf den See sowie ausreichend Platz für gesellige Stunden im Freien. Im Tiefhof der Immobilie wurde eine Whirlpoolvorbereitung getroffen, die die Möglichkeit für ein eigenes kleines Wellnessrefugium zu Hause bietet.
Ein zusätzliches Highlight ist die Einliegerwohnung im Untergeschoß. Diese eignet sich hervorragend als Gästebereich oder zur Vermietung und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Die Immobilie entspricht dem KfW-60 Standard und ist somit energieeffizient und umweltschonend. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine behagliche Wärme und trägt zu einem hohen Wohnkomfort bei.
Die Lage der Doppelhaushälfte verbindet eine ruhige Umgebung mit guter Anbindung und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Zudem sind zwei PKW-Stellplätze vorhanden, welche die Parkplatzsuche erheblich erleichtern. Als Highlight befindet sich zusätzlich auf dem Grundstück ein Gartenhaus bzw. Bauwagen mit ausgebautem Strom. Ein weiteres Highlight ist die fußläufige Nähe zum See - In nur zwei Minuten sind Sie am See und können vielfälstigste Wassersportarten ausüben.
Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet nicht nur zeitgemäßes Wohnen in einer modernen Immobilie, sondern auch die Möglichkeit, in einem gemütlichen Zuhause

anzukommen, das gleichzeitig zukunftssicher und energieeffizient konzipiert wurde. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses erstklassige Haus zu besichtigen und lassen Sie sich von seinen Vorzügen überzeugen. Eine Besichtigung lohnt sich, um alle Vorzüge dieser Immobilie persönlich in Augenschein zu nehmen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

Detalhes do equipamento

Ausstattungshighlights:
Helle, großzügige 5,5 Wohnräume mit offener Gestaltung
Drei Sonnenterrassen (Süd, West und auf der Dachterrasse)
Tiefhof mit Whirlpoolvorbereitung – Wellness zu Hause
Einliegerwohnung mit separatem Zugang – ideal als Gästebereich oder zur Vermietung
3 moderne Bäder + Gäste-WC – hochwertig ausgestattet
Energieeffizient nach KfW-60 Standard – zukunftssicher und umweltschonend
Bodentiefe Fenster mit Blick ins Grüne und auf den See
Zwei PKW-Stellplätze

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

Tudo sobre a localização

Allensbach liegt am westlichen Teil des Bodensees zwischen Radolfzell und Konstanz. Allensbach zählt mehr als 7.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, beste medizinische Versorgung sowie unterschiedlichste Bildungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.
Hinzu kommen kulinarisch abwechslungsreiche Restaurants in der historischen Ortsmitte. Allensbach ist ein bekannter Kultur - und Veranstaltungsort, u.a. mit dem international beachteten Programm "Jazz am See" und einer Seebühne.
Nördlich grenzt der Ort an den Bodanrück mit seinen Naturschutzgebieten. Die Anbindung an die Autobahn A81 in Richtung Stuttgart schafft absolute Flexibilität für Pendler so wie die Bahnlinie in Richtung Konstanz, Radolfzell bzw. Karlsruhe.

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 44.47 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
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.

Número da propriedade: 25031029 - 78476 Allensbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz
Tel.: +49 7531 - 80 40 870
E-Mail: konstanz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com