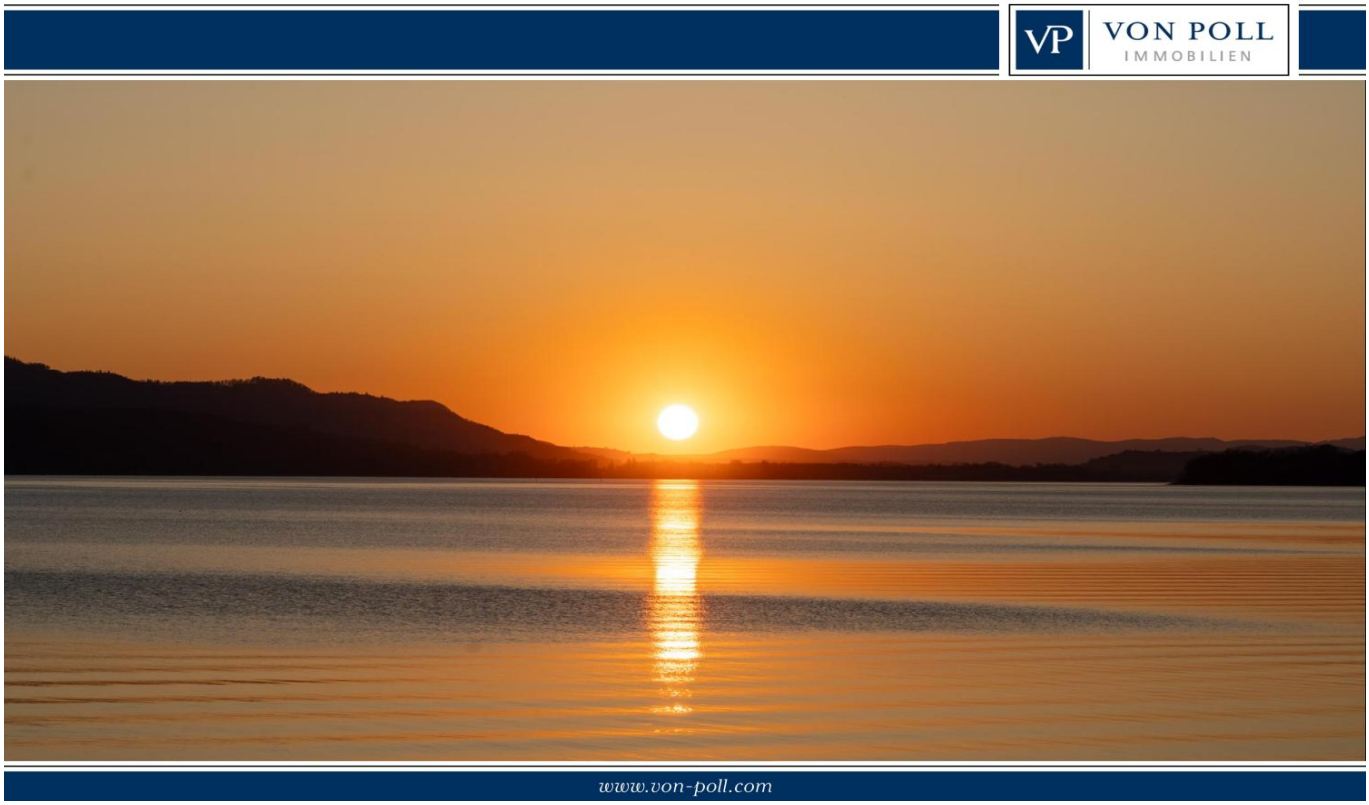
Allensbach

WASSERLAGE DELUXE ANKOMMEN - AUFATMEN - AM SEE ZUHAUSE

Property ID: 25031039



PURCHASE PRICE: 5.900.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 302,56 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.071 m²

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

At a glance

Property ID	25031039
Living Space	ca. 302,56 m²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2005
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	5.900.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 128 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

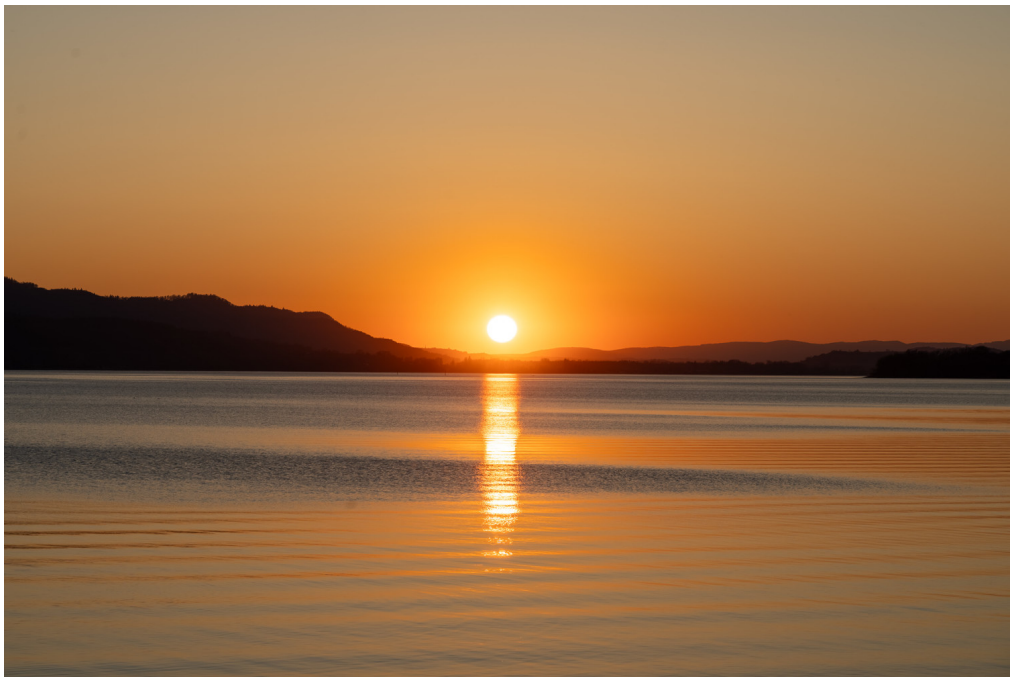
Energy Data

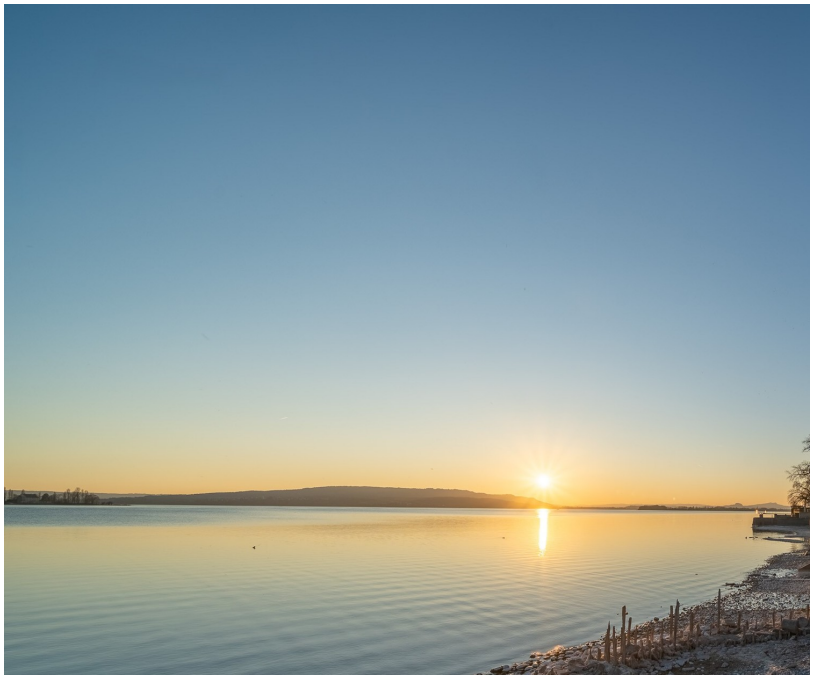
Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Geothermal energy
Energy certificate valid until	12.02.2035
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	32.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property





Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

The property

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

Floor plans

LEGENDE

01 Flur - 12,56 m²
02 Zimmer 1 - 17,40 m²
03 Schlafen/Ankleide - 27,17 m²
04 Bad - 14,45 m²
05 Abstellraum - 3,40 m²
06 Galerie/Büro - 19,39 m²
07 Balkon - 11,93 m²
½ = 5,97 m²

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

A first impression

Bei unserer außergewöhnlich schönen Immobilie handelt es sich um ein ca. 1.071m² großes , sehr seltenes Seegrundstück mit direktem Seezugang am Ufer des Bodensees. Das Grundstück ist mit einem exklusiven Einfamilienhaus mit ca. 302,56 m² Wohnfläche und einer Einliegerwohnung bebaut und bietet Ihnen ein besonderes Wohnerlebnis. Das im Jahr 2005 fertiggestellte Haus beeindruckt mit durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und eigenem Seezugang.

Die nach Süden ausgerichtete Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer und 2 moderne Badezimmer, die keine Wünsche offenlassen. Die Aufteilung der Räume ist ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Großzügigkeit legen. Das Herzstück der Immobilie ist der helle, großzügige Wohn- und Essbereich, der mit einem beeindruckenden Blick auf den Bodensee besticht. Ein Kaminofen sorgt dabei für gemütliche Stunden an kühleren Tagen. Die offene Architektur und die großen Fensterfronten garantieren viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Zwei Einbauküchen mit integrierten Küchengroßgeräten bieten sowohl in der Haupteinheit als auch in der separaten Einliegerwohnung höchsten Kochkomfort. Die Einliegerwohnung ist komplett ausgestattet und eignet sich ideal für Gäste oder als zusätzliche Einkommensquelle durch Vermietung.

Ein weiteres Highlight sind die drei großzügigen Balkon- und Terrassenflächen, von denen eine direkt an die Ferienwohnung angeschlossen ist. Sie laden zum Verweilen und Genießen der einzigartigen Seesicht ein. Der flache Naturstrand am eigenen Seezugang ist besonders kinderfreundlich und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Das moderne Heizsystem mit Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und unterstreicht die hochwertige Ausstattung des Hauses. Die Bauqualität, die sowohl ästhetisch als auch funktional höchsten Ansprüchen genügt, zeichnet das Objekt in dieser exclusiven Lage als besondere Immobilie aus.

Die Nähe zur Natur und die direkte Uferlage ermöglichen eine erstklassige Wohnqualität und bieten eine hervorragende Gelegenheit, sich ein seltenes Anwesen in dieser begehrten Region zu sichern. Diese Immobilie ist eine ideale Investition für alle, die eine moderne und komfortable Wohnlösung mit direktem Wasserzugang sowie Privatspäre

suchen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Sie weitere Informationen nach einem persönlichen Gespräch erhalten werden. Aus diesem Grunde bitten wir Sie höflich, um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer.

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

Details of amenities

EG:
- Garderobe
- Gäste WC
- Flur
- Sehr großer, heller Wohn - Essbereich mit atemberaubender Seesicht
- Moderne Küche incl. aller Küchengroßgeräte
- Abstellraum
- Terrasse
- Großer Balkon
- Doppelgarage

DG:
- Helle Galerie
- Flur
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Bad mit Badewanne
- Abstellraum
- Balkon

UG:
- Flur
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne
- Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
- Küche inkl. aller Küchengroßgeräte
- Vorratsraum
- Große Terrasse mit Zugang zum See
- 2 Keller
- Geräteraum
- Abstellraum
- Flur
- Technikraum

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

All about the location

Diese besondere Immobilie befindet sich in der besten Lage von Allensbach - direkt am See. Schon bei der Anfahrt werden Sie von einem atemberaubenden Blick begeistert sein. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage auf einem sonnigen Grundstück mit direktem Seezugang in Allensbach. Hier können Sie Ihre Privatspäre genießen und dennoch erreichen Sie in wenigen Minuten die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Allensbach liegt am westlichen Teil des Bodensees, 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. Nördlich grenzt der Ort an den Bodanrück mit seinen Naturschutzgebieten. Die Anbindung an die Autobahn A81 in Richtung Stuttgart schafft absolute Flexibilität für Pendler sowie die Bahnlinie in Richtung Konstanz, Radolfzell bzw. Karlsruhe.

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 32.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
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.

Property ID: 25031039 - 78476 Allensbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Raphaela Hübner

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com