

Allensbach

FAMILIES WELCOME Semi-detached house with separate apartment in Allensbach with lake panorama and Alpine views

Property ID: 25031029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.777.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215,6 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 464 m²

Property ID: 25031029 - 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: 25031029 - 78476 Allensbach

At a glance

Property ID	25031029	Purchase Price	1.777.000 EUR
Living Space	ca. 215,6 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5.5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	3		
Year of construction	2015	Condition of property	Like new
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	44.47 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.07.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



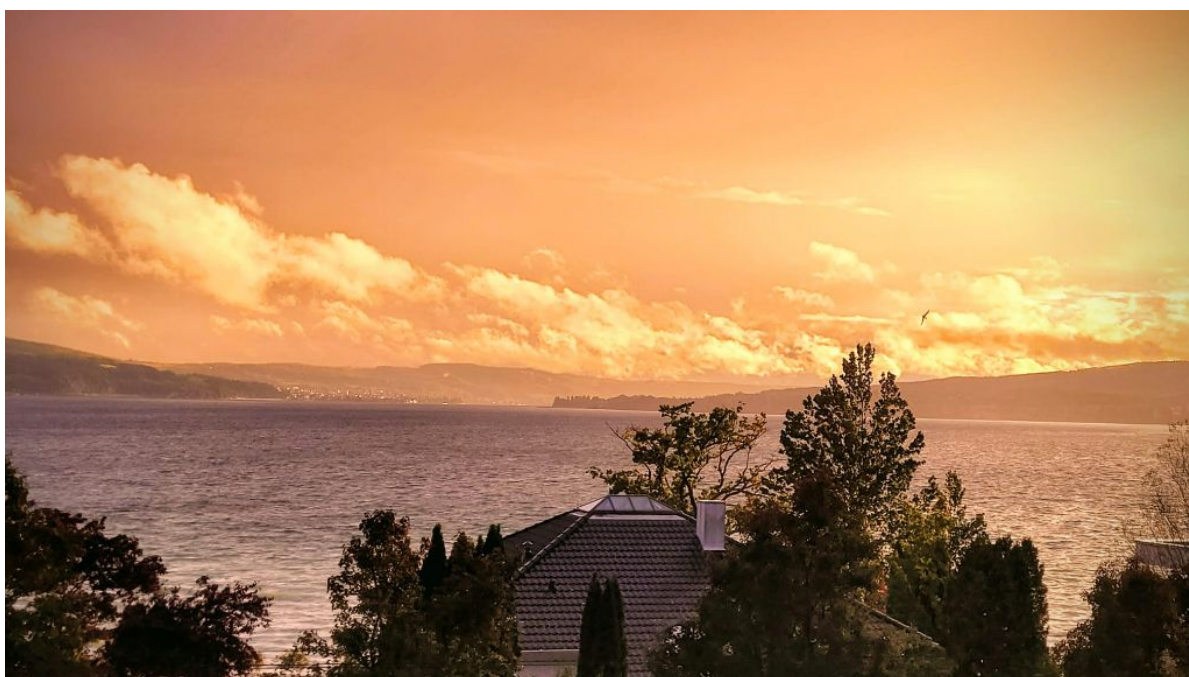
Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

The property



LEGENDE

- 01 Flur - ca. 2,60 m²
- 02 Wohnen/Essen/
Kochen - ca. 25,60 m²
- 03 Heizung - ca. 3,70 m²
- 04 Bad/WC - ca. 4,80 m²
- 05 Raum 2 - ca. 8,80 m²
- 06 Terrasse - ca. 13,80 m²
($\frac{1}{2}$ = 6,90 m²)



Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

Floor plans





LEGENDE

- 01 Diele - ca. 3,70 m²
- 02 WC - ca. 2,60 m²
- 03 Abstellraum - ca. 3,00 m²
- 04 Wohnen/Essen/
Kochen - ca. 34,20 m²
- 05 Treppe - ca. 3,90 m²
- 06 Garderobe - ca. 5,60 m²
- 07 Terrasse - 18,10 m²
1/2 - 9,05 m²
1/4 - 11,50 m²
1/4 - 2,87 m²
- 09 Garten



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: 25031029 - 78476 Allensbach

A first impression

Property Description: Welcome to your new home! This high-quality semi-detached house in Allensbach impresses not only with its sought-after location on the second row of Lake Constance, but also with its modern amenities and breathtaking, unobstructed views of the surrounding greenery – including a lake view and a picturesque stream. For sale is an impressive semi-detached house, originally built in 2015 and extended in 2022 with an additional 35.6 sq m. This beautiful property is in pristine condition and now boasts a generous living area of approximately 215.6 sq m on a plot of approximately 464 sq m. The house features 5.5 rooms, including three spacious bedrooms and three modern bathrooms equipped with high-quality fixtures. The property is characterized by bright and generously proportioned living spaces that create an inviting ambiance. The open-plan design allows for flexible use of the rooms and creates a pleasant living atmosphere. Numerous floor-to-ceiling windows offer magnificent views of the greenery and the nearby lake. Among the special features are three inviting sun terraces, each facing south or west, as well as one on the roof terrace. They offer breathtaking views of the lake and ample space for socializing outdoors. The property's sunken courtyard has been pre-wired for a hot tub, providing the opportunity for your own private wellness retreat at home. An additional highlight is the self-contained apartment on the lower level. This is ideal as a guest suite or for rental purposes, offering versatile usage options. The property meets the KfW-60 standard, making it energy-efficient and environmentally friendly. Underfloor heating ensures comfortable warmth in all rooms and contributes to a high level of living comfort. The semi-detached house's location combines a peaceful setting with good transport links and offers numerous leisure activities. Two parking spaces are also available, making parking considerably easier. As a further bonus, the property includes a garden shed/caravan with electricity. Another highlight is the proximity to the lake – you can reach it in just two minutes and enjoy a variety of water sports. This nearly new semi-detached house offers not only contemporary living in a modern property, but also the opportunity to settle into a comfortable home that is both future-proof and energy-efficient. Take the opportunity to view this first-class house and see its advantages for yourself. A viewing is highly recommended to experience all the benefits of this property firsthand. Contact us for more information or to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

Details of amenities

Ausstattungs Highlights:

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

Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

All about the location

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.

Property ID: 25031029 - 78476 Allensbach

Other information

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 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.

Property ID: 25031029 - 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