

Allensbach

# FAMILIAS BIENVENIDAS Casa adosada con apartamento independiente en Allensbach con vistas panorámicas al lago y a los Alpes.

Número de propiedad: 25031029



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.777.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 464 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25031029	Precio de compra	1.777.000 EUR
Superficie habitable	ca. 215,6 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	5.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2015	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	44.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.07.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



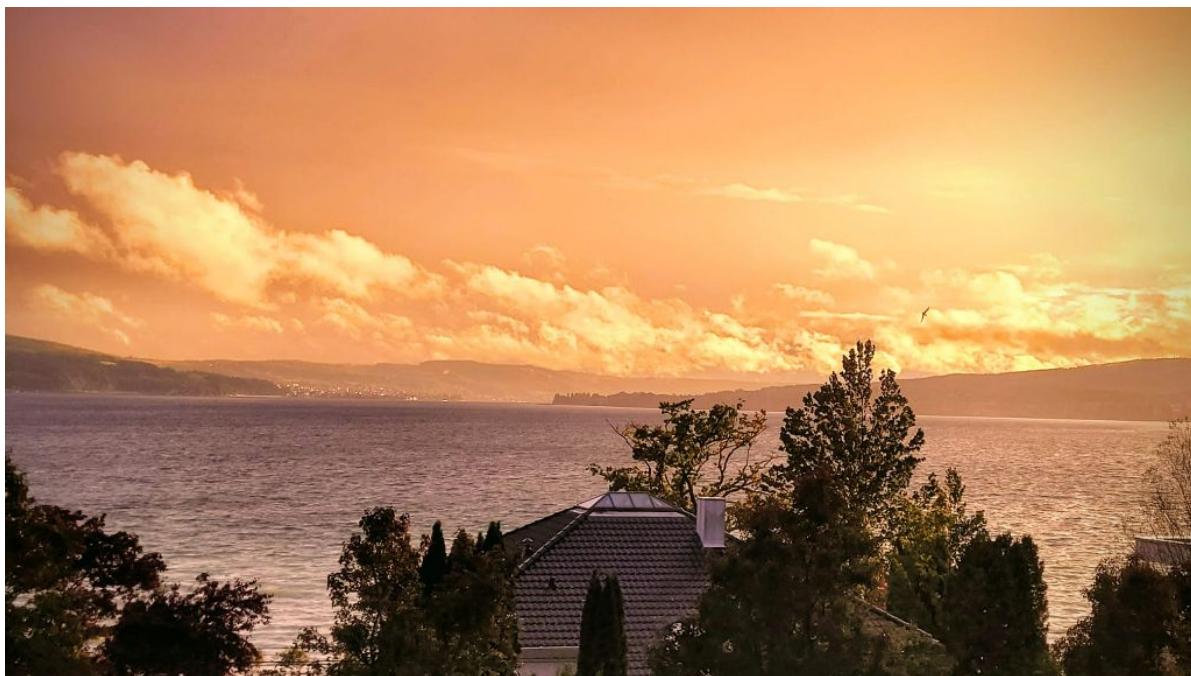
Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## La propiedad



### LEGENDE

- 01 Flur - ca. 2,60 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnen/Essen/  
Kochen - ca. 25,60 m<sup>2</sup>
- 03 Heizung - ca. 3,70 m<sup>2</sup>
- 04 Bad/WC - ca. 4,80 m<sup>2</sup>
- 05 Raum 2 - ca. 8,80 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse - ca. 13,80 m<sup>2</sup>  
(½ = 6,90 m<sup>2</sup>)



Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## Planos de planta





## LEGENDE

- 01 Diele - ca. 3,70 m<sup>2</sup>
- 02 WC - ca. 2,60 m<sup>2</sup>
- 03 Abstellraum - ca. 3,00 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen/Essen/  
Kochen - ca. 34,20 m<sup>2</sup>
- 05 Treppe - ca. 3,90 m<sup>2</sup>
- 06 Garderobe - ca. 5,60 m<sup>2</sup>
- 07 Terrasse - 18,10 m<sup>2</sup>  
½ - 9,05 m<sup>2</sup>
- 08 Terrasse - 11,50 m<sup>2</sup>  
¼ - 2,87 m<sup>2</sup>
- 09 Garten



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## Una primera impresión

Descripción de la propiedad: ¡Bienvenido a su nuevo hogar! Esta casa adosada de alta calidad en Allensbach impresiona no solo por su codiciada ubicación en primera línea del lago de Constanza, sino también por sus modernas comodidades y sus impresionantes vistas panorámicas a la vegetación circundante, incluyendo vistas al lago y a un pintoresco arroyo. Se vende una impresionante casa adosada, construida originalmente en 2015 y ampliada en 2022 con 35,6 m<sup>2</sup> adicionales. Esta hermosa propiedad se encuentra en perfecto estado y ahora cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 215,6 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 464 m<sup>2</sup>. La casa cuenta con 5,5 habitaciones, incluyendo tres amplios dormitorios y tres modernos baños equipados con grifería de alta calidad. La propiedad se caracteriza por sus amplios y luminosos espacios que crean un ambiente acogedor. El diseño diáfano permite un uso flexible de las habitaciones y crea un ambiente agradable. Numerosos ventanales ofrecen magníficas vistas a la vegetación y al lago cercano. Entre sus características especiales se encuentran tres acogedoras terrazas, cada una orientada al sur o al oeste, además de una en la azotea. Ofrecen impresionantes vistas al lago y amplio espacio para socializar al aire libre. El patio interior de la propiedad cuenta con preinstalación para un jacuzzi, lo que le permite disfrutar de su propio retiro de bienestar privado en casa. Otro punto a destacar es el apartamento independiente en la planta baja. Es ideal como suite de invitados o para alquiler, ofreciendo múltiples opciones de uso. La propiedad cumple con la norma KfW-60, lo que la hace energéticamente eficiente y respetuosa con el medio ambiente. La calefacción por suelo radiante garantiza una temperatura agradable en todas las estancias y contribuye a un alto nivel de confort. La ubicación de la casa adosada combina un entorno tranquilo con buenas conexiones de transporte y ofrece numerosas actividades de ocio. También dispone de dos plazas de aparcamiento, lo que facilita considerablemente el estacionamiento. Como ventaja adicional, la propiedad incluye una caseta de jardín/caravana con electricidad. Otro punto a destacar es la proximidad al lago: se puede llegar a él en solo dos minutos y disfrutar de una variedad de deportes acuáticos. Esta casa adosada prácticamente nueva ofrece no solo una vida contemporánea en una propiedad moderna, sino también la oportunidad de instalarse en un hogar confortable, a prueba de futuro y energéticamente eficiente. Aproveche la oportunidad de visitar esta casa de primera clase y comprobar sus ventajas. Le recomendamos encarecidamente visitarla para experimentar todas las ventajas de esta propiedad de primera mano. Contáctenos para más información o para concertar una visita.

Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## Detalles de los servicios

### Ausstattungshighlights:

- Helle, großzügige 5,5 Wohnräume mit offener Gestaltung
- Drei Sonnenterrassen (Süd, West und auf der Dachterrasse)
- Tiehof 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
- Boden tiefe Fenster mit Blick ins Grüne und auf den See
- Zwei PKW-Stellplätze

Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 44.47 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25031029 - 78476 Allensbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Raphaela Hübner

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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