

Allensbach

Maison jumelée avec appartement indépendant à Allensbach, idéale pour les familles, offrant une vue panoramique sur le lac et les Alpes.

CODE DU BIEN: 25031029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.777.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215,6 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 464 m²

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25031029	Prix d'achat	1.777.000 EUR
Surface habitable	ca. 215,6 m ²	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	5.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2015	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	44.47 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



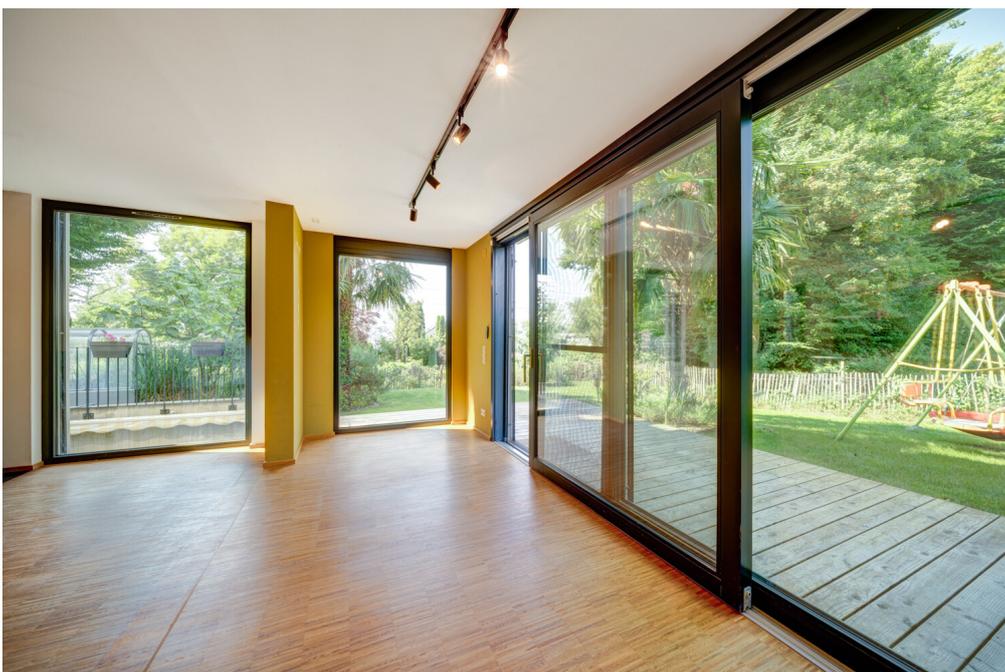
CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



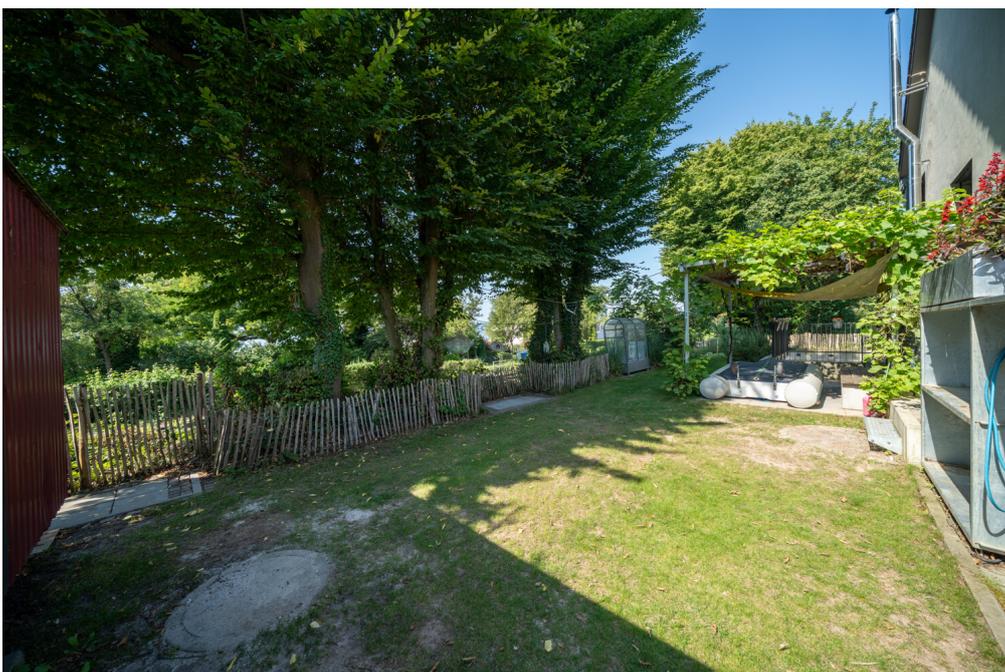
CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



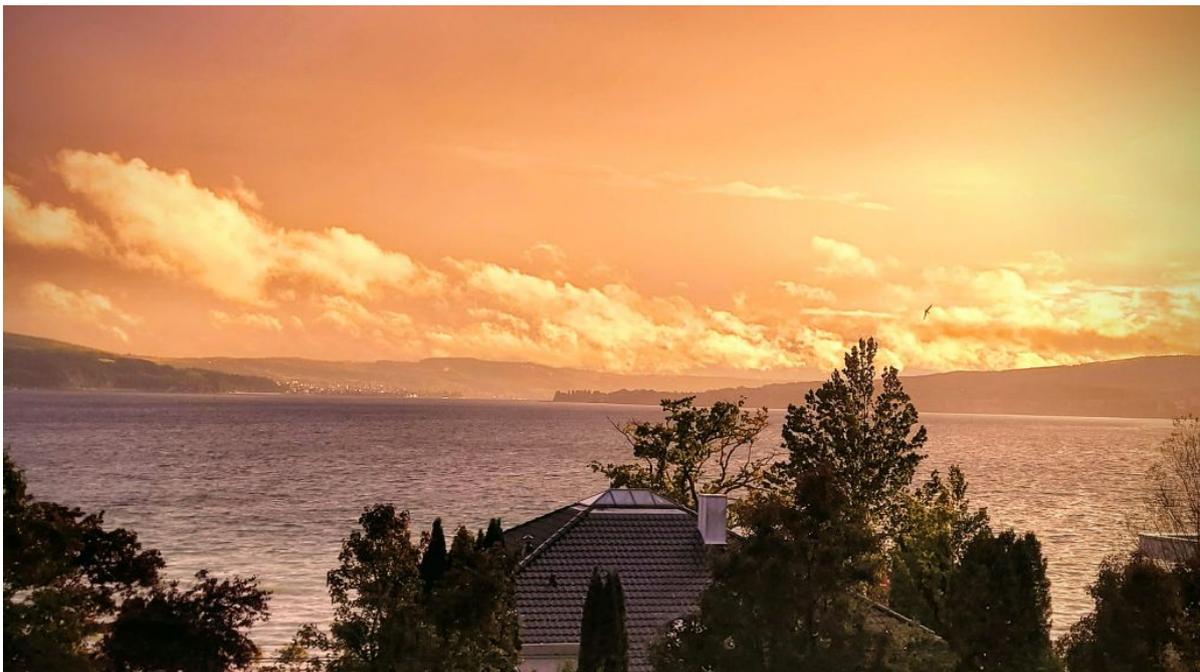
CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

Plans d'étage



LEGENDE

- 01 Treppe - ca. 3,90 m²
- 02 Flur - ca. 2,60 m²
- 03 Zimmer 2 - 20,20 m²
- 04 Bad/WC - ca. 5,50 m²
- 05 Zimmer 1 - ca. 5,80 m²
- 06 Dachterrasse - ca. 14,50 m²
½ = ca. 7,25 m²



LEGENDE

- 01 Flur - ca. 4,20 m²
- 02 Zimmer 3 - ca. 12,30 m²
- 03 Zimmer 2 - ca. 12,40 m²
- 04 Bad/WC - ca. 6,00 m²
- 05 Zimmer 1 - ca. 13,20 m²
- 06 Loggia - ca. 6,50 m²
½ = 3,25 m²





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
- 08 Terrasse - 11,50 m²
1/2 - 9,05 m²
1/4 - 2,87 m²
- 09 Garten



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

Une première impression

Description du bien : Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison jumelée de standing à Allensbach séduit non seulement par son emplacement privilégié en deuxième ligne du lac de Constance, mais aussi par ses prestations modernes et ses vues imprenables sur la verdure environnante, incluant le lac et un ruisseau pittoresque. À vendre : une superbe maison jumelée, construite initialement en 2015 et agrandie en 2022 de 35,6 m². Cette belle propriété est en parfait état et offre désormais une généreuse surface habitable d'environ 215,6 m² sur un terrain d'environ 464 m². La maison comprend 5 pièces et demie, dont trois chambres spacieuses et trois salles de bains modernes équipées de sanitaires haut de gamme. Elle se caractérise par des espaces de vie lumineux et aérés, créant une ambiance chaleureuse. L'agencement ouvert permet une grande flexibilité d'utilisation des pièces et offre un cadre de vie agréable. De nombreuses baies vitrées offrent une vue magnifique sur la verdure environnante et le lac. Parmi ses atouts, on compte trois terrasses ensoleillées et accueillantes, orientées sud ou ouest, ainsi qu'une terrasse sur le toit. Elles offrent une vue imprenable sur le lac et un espace généreux pour se détendre en plein air. La cour intérieure, légèrement en contrebas, est pré-équipée pour un jacuzzi, vous permettant ainsi de créer votre propre havre de bien-être privé à domicile. Autre point fort : l'appartement indépendant au rez-de-chaussée. Idéal comme suite d'invités ou pour la location, il offre de multiples possibilités d'aménagement. La propriété répond à la norme KfW-60, garantissant une excellente performance énergétique et le respect de l'environnement. Le chauffage au sol assure une chaleur agréable dans toutes les pièces et contribue à un confort de vie optimal. Située dans un cadre paisible, cette maison mitoyenne bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et offre un accès facile à de nombreuses activités de loisirs. Deux places de parking sont également disponibles, facilitant grandement le stationnement. De plus, la propriété comprend un abri de jardin/caravane avec électricité. Enfin, sa proximité avec le lac – accessible en seulement deux minutes – vous permettra de pratiquer divers sports nautiques. Cette maison jumelée quasi neuve offre un cadre de vie contemporain dans une propriété moderne, ainsi que la possibilité de s'installer dans une maison confortable, à la fois durable et économe en énergie. Ne manquez pas de visiter cette maison de premier ordre et découvrez par vous-même ses atouts. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement tous les avantages de cette propriété. Contactez-nous pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25031029 - 78476 Allensbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: konstanz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com