

Allensbach

CSALÁDOK SZÍVESEN LÁTOTTAK Ikerház különálló apartmannal Allensbachban, tóra néző panorámával és alpesi kilátással

VP azonosító: 25031029

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.777.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215,6 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 464 m²

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Áttekintés

VP azonosító	25031029
Hasznos lakótér	ca. 215,6 m ²
Szobák	5.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	2015

Vételár	1.777.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	44.47 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



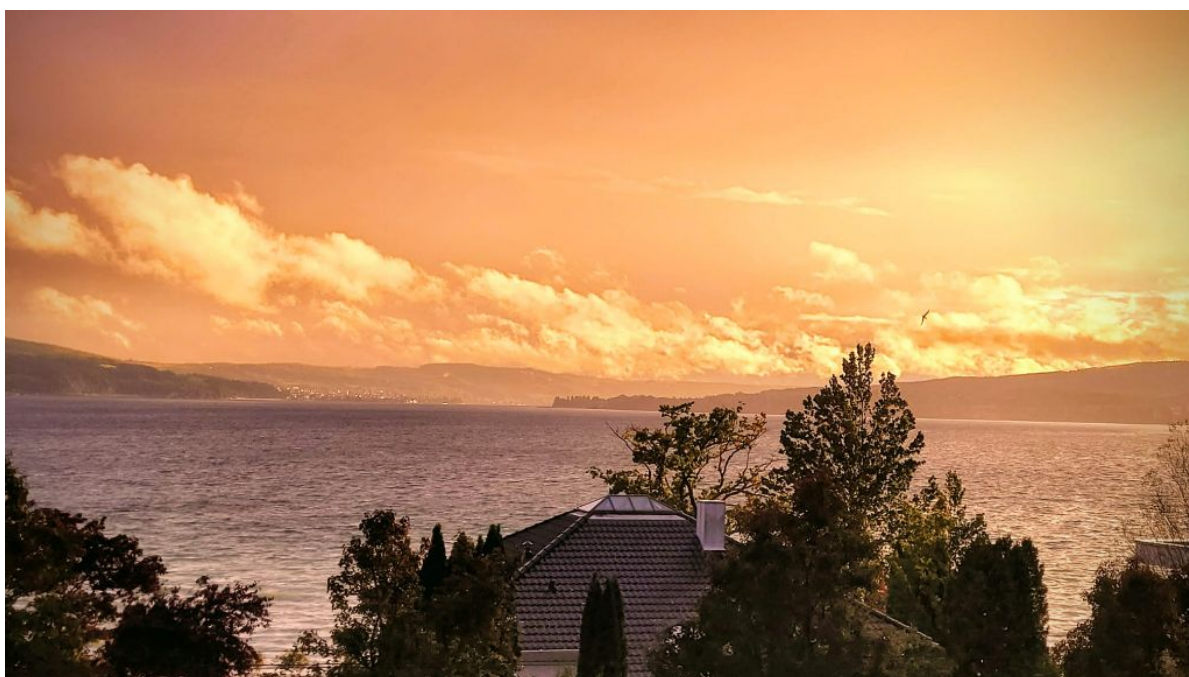
VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az ingatlan



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)



VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Alaprajzok





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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Az első benyomás

Ingatlan leírása: Üdvözljük új otthonában! Ez az Allensbachban található, kiváló minőségű ikerház nemcsak a Boden-tó második sorában található, keresett elhelyezkedésével lenyugózó, hanem modern felszereltségével és a környező zöldterületre – beleértve a tóra és egy festői patakra nyíló lélegzetelállító, akadálytalan kilátással is. Eladó egy lenyugózó ikerház, amelyet eredetileg 2015-ben építettek, majd 2022-ben további 35,6 négyzetméterrel bővítettek. Ez a gyönyörű ingatlan makulátlan állapotban van, és jelenleg körülbelül 215,6 négyzetméteres lakóterülettel büszkélkedhet egy körülbelül 464 négyzetméteres telken. A házban 5,5 szoba található, köztük három tágas hálószoba és három modern fürdőszoba, amelyek kiváló minőségű berendezésekkel vannak felszerelve. Az ingatlant világos és nagyvonalú lakótér jellemzik, amelyek hívogató hangulatot teremtenek. A nyitott alaprajz lehetővé teszi a szobák rugalmas használatát, és kellemes lakókörnyezetet teremt. Számos padlótól a mennyezetig érő ablak csodálatos kilátást nyújt a zöldterületre és a közeli tóra. A különlegességek közé tartozik a három hívogató napozóterasz, mindegyik délre vagy nyugatra néz, valamint egy a tetőterazon. Lélegzetelállító kilátást nyújtanak a tóra, és rengeteg teret biztosítanak a szabadtéri kikapcsolódáshoz. Az ingatlan sülyesztett udvara pezsgőfürdő számára készült, így lehetőséget biztosítva otthoni, privát wellness-rezidenciára. További fénypont az alsó szinten található, önálló apartman. Ideális vendéglakosztálynak vagy bérbeadásra, sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínálva. Az ingatlan megfelel a KfW-60 szabványnak, így energiatakarékos és környezetbarát. A padlófűtés minden helyiségben kellemes meleget biztosít, és hozzájárul a magas szintű lakhatáshoz. Az ikerház elhelyezkedése a nyugodt környezetet jó közlekedési kapcsolatokkal ötvözi, és számos szabadidős tevékenységet kínál. Két parkolóhely is rendelkezésre áll, ami jelentősen megkönnyíti a parkolást. További bónuszként az ingatlanhoz tartozik egy elektromos árammal ellátott kerti fészer/lakókocsi. További fénypont a tó közelsége – mindössze két perc alatt elérhető, és számos vízisportot élvezhet. Ez a szinte új építésű ikerház nemcsak modern életet kínál egy modern ingatlanban, hanem lehetőséget arra is, hogy egy kényelmes, idotálló és energiatakarékos otthonba költözzön. Ragadja meg a lehetőséget, hogy megtekintse ezt az első osztályú házat, és győződjön meg elonyeirol saját szemével. A megtekintés erosen ajánlott, hogy első kézből tapasztalhassa meg az ingatlan minden elonyét. További információért vagy időpont-egyeztetéshez vegye fel velünk a kapcsolatot.

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25031029 - 78476 Allensbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: konstanz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com