

Allensbach

FAMIGLIE BENVENUTE Casa bifamiliare con appartamento separato ad Allensbach con vista panoramica sul lago e sulle Alpi

Codice oggetto: 25031029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.777.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215,6 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 464 m²

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25031029
Superficie netta	ca. 215,6 m ²
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2015

Prezzo d'acquisto	1.777.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	44.47 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

La proprietà



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)



Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

Planimetrie





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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

Una prima impressione

Descrizione dell'immobile: Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa pregiata casa bifamiliare ad Allensbach colpisce non solo per la sua posizione privilegiata in seconda fila sul Lago di Costanza, ma anche per i suoi comfort moderni e la vista mozzafiato e ininterrotta sul verde circostante, con vista sul lago e su un pittoresco ruscello. In vendita un'imponente casa bifamiliare, originariamente costruita nel 2015 e ampliata nel 2022 con ulteriori 35,6 mq. Questa splendida proprietà è in perfette condizioni e ora vanta una generosa superficie abitabile di circa 215,6 mq su un terreno di circa 464 mq. La casa dispone di 5,5 locali, tra cui tre spaziose camere da letto e tre bagni moderni dotati di sanitari di alta qualità. L'immobile è caratterizzato da spazi abitativi luminosi e generosi che creano un'atmosfera invitante. Il design open space consente un utilizzo flessibile degli spazi e crea una piacevole atmosfera abitativa. Numerose finestre a tutta altezza offrono una magnifica vista sul verde e sul vicino lago. Tra le caratteristiche speciali figurano tre invitanti terrazze solarium, ciascuna esposta a sud o a ovest, e una sulla terrazza sul tetto. Offrono una vista mozzafiato sul lago e ampi spazi per socializzare all'aperto. Il cortile ribassato della proprietà è predisposto per una vasca idromassaggio, offrendo l'opportunità di un rifugio benessere privato a casa. Un ulteriore punto di forza è l'appartamento indipendente al piano inferiore. Ideale come suite per gli ospiti o da affittare, offre opzioni di utilizzo versatili. La proprietà soddisfa lo standard KfW-60, rendendola efficiente dal punto di vista energetico ed ecologica. Il riscaldamento a pavimento garantisce un calore confortevole in tutti gli ambienti e contribuisce a un elevato livello di comfort abitativo. La posizione della casa bifamiliare coniuga tranquillità e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, offrendo numerose attività per il tempo libero. Sono inoltre disponibili due posti auto, rendendo notevolmente più semplice il parcheggio. Come ulteriore vantaggio, la proprietà include una casetta da giardino/roulotte con elettricità. Un altro punto di forza è la vicinanza al lago: è raggiungibile in soli due minuti e offre la possibilità di praticare una varietà di sport acquatici. Questa casa bifamiliare quasi nuova offre non solo uno stile di vita contemporaneo in una proprietà moderna, ma anche l'opportunità di vivere in una casa confortevole, a prova di futuro ed efficiente dal punto di vista energetico. Cogliete l'occasione per visitare questa casa di prima classe e scoprirne di persona i vantaggi. Una visita è vivamente consigliata per sperimentare in prima persona tutti i vantaggi di questa proprietà. Contattateci per maggiori informazioni o per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25031029 - 78476 Allensbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: konstanz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com