Allensbach

PREIS AUF ANFRAGE NUR 3 GEHMINUTEN ZUM SEE

Objektnummer: 25031015

WOHNFLÄCHE: ca. 290 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 685 m²

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25031015
Wohnfläche	ca. 290 m²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2016

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

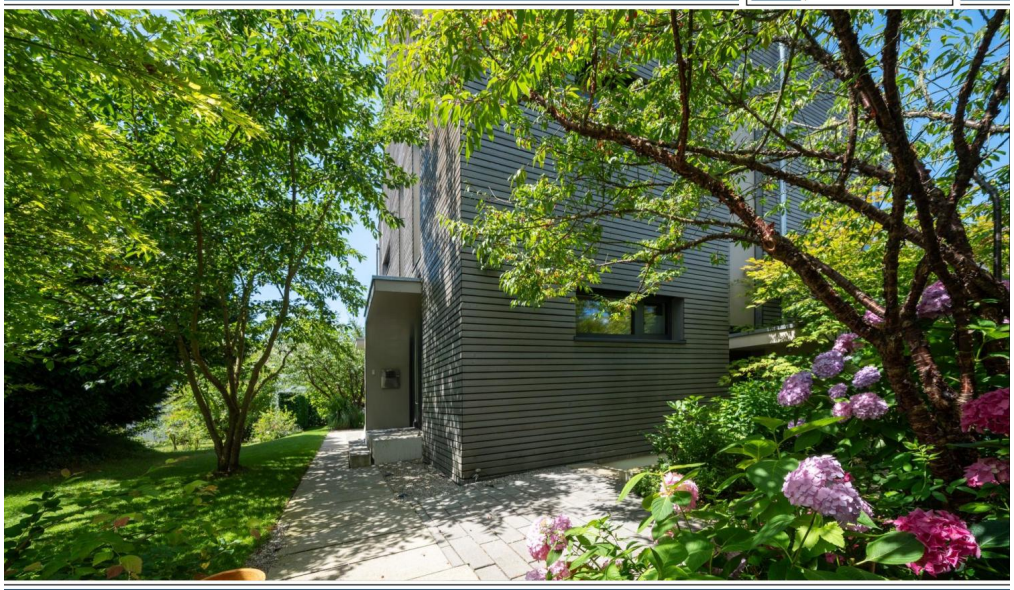
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	31.12.2033
Befeuerung	Erdwärme

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	4.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

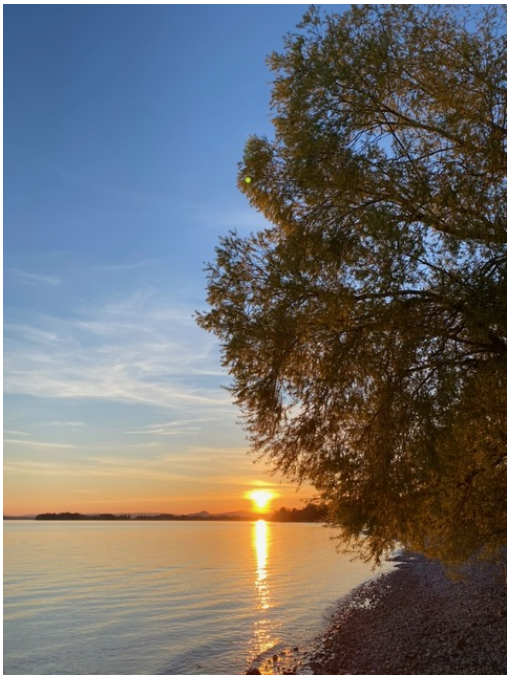
Die Immobilie

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie

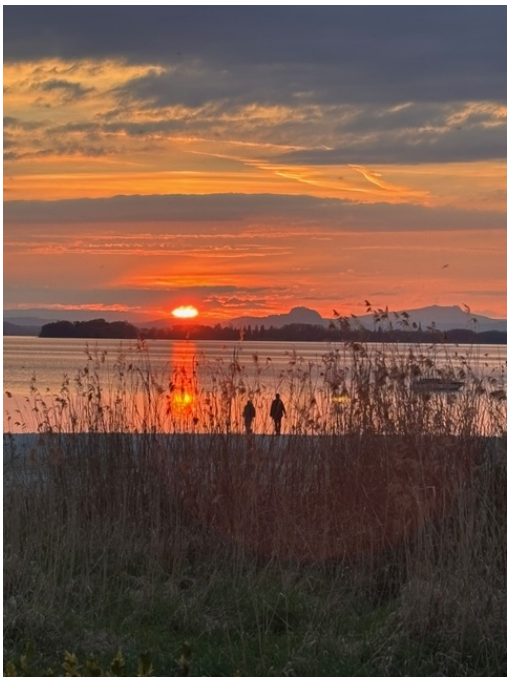
Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN

LEGENDE		
01	Flur	7,78 m²
02	Bad/Sauna	20,57 m²
03	Terrasse	½ = 12,50 m²
04	Zimmer 4	24,93 m²

VON POLL IMMOBILIEN

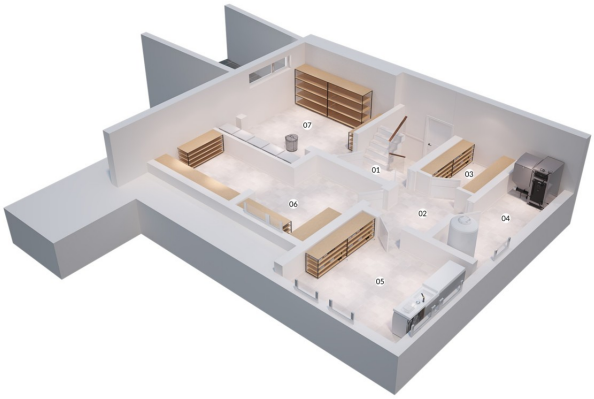
LEGENDE		
01	Flur	12,94 m²
02	Bad/WC	10,48 m²
03	Zimmer 1	19,84 m²
04	Zimmer 2	25,31 m²
05	Zimmer 3	21,24 m²

VON POLL
IMMOBILIEN

LEGENDE

01	Eingang/Gard.	19,95 m²
02	Bad/WC	3,26 m²
03	Wohnen	49,38 m²
04	Essen	27,80 m²
05	Küche	20,27 m²
06	Terrasse	41,05 m²
07	Stellplatz	

VON POLL
IMMOBILIEN



LEGENDE

01	Treppenhaus	7,00 m²
02	Flur	5,20 m²
03	Abstellraum	5,50 m²
04	Haustechnik	8,10 m²
05	Waschraum	13,20 m²
06	Kellerraum	20,10 m²
07	Wäscheraum	18,90 m²

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Ein erster Eindruck

Dieser einzigartige Wohntraum befindet sich in einer ruhigen, exponierten Bestlage von Allensbach und wurde in ökologischer, nachhaltiger Bauweise von einem regionalen Architekten entworfen und mit ausschließlich regionalen Handwerkern erstellt. Dieses klimaneutrale Passivhaus glänzt durch seine ruhige, sonnige Lage und den atemberaubenden Panoramablick auf den Bodensee, die Alpen und den Hegau. Die Architektur dieses freistehenden Einfamilienhauses mit Wellnessbad und Sauna ist nicht nur modern sondern auch praktisch, individuell und luxuriös. Die Wohnfläche von ca. 290 m² verteilt sich über drei Ebenen. Das Haus wurde mit einem besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit konzipiert und verfügt über eine umweltfreundliche Energieversorgung.
Der großräumige Wohn- und Essbereich begeistert durch seine großen, bodentiefen Fenster, die wie sämtliche Fenster des Hauses über eine Dreifachverglasung verfügen und direkten Zugang in den Garten ermöglichen. Die angrenzende, offene, individuell gefertigte Designerküche ist mit einer großen Kochinsel der Marke Bora ausgestattet und ermöglicht ein einzigartiges Kocherlebnis sowie gemütliche Abende an der raffiniert illuminierten Bar.
Im ersten Obergeschoß befinden sich drei weitere Zimmer, wovon zwei Zimmer zum Süden ausgerichtet sind und über ihre bodentiefen Fensterfronten einen herrlichen Blick auch auf den See bieten. Das große Bad ist raffiniert geschnitten und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie ein Bidet und einen großen Waschtisch. Ein besonderes Highlight ist das Wellnessbad im Dachgeschoss, das mit einer Sauna von Klafs ausgestattet wurde und durch einen beeindruckenden Seeblick besticht. Hier können Sie mit einem Soundsystem bei Ihrer Lieblingsmusik im gemütlichen Bad und in der Sauna bestens entspannen. Zudem befindet sich im Dachgeschoß ein weiteres Zimmer. Über die gesamte Etage erstreckt sich eine große Dachterrasse mit Blicken auf die Reichenau, über die Höri bis zum Hegau und lädt beispielsweise zum Genuss eindrucksvoller Sonnenuntergänge ein.
Die Räumlichkeiten sind bis auf die Bäder mit naturbelassenem Eichenholzparkett ausgestattet. Die über eine App zimmerweise steuerbare Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Im Sommer kann das System alternativ für kühlende Temperaturen sorgen. Die kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleistet ein angenehmes Raumklima.
Die Zimmer sind mit LAN Anschluß ausgestattet. Alle Fenster verfügen über Screens mit Licht - sowie integriertem Wärmeschutz. Sämtliche eingebauten LED Spots, Leuchten und Auslässe in den Fluren, Bädern und Zimmern sind dimmbar, sogar in den Duschen.
Im großzügigen Keller - der auch durch einen separaten Eingang von außen zu erreichen ist und teilweise über Fußbodenheizung verfügt - befinden sich der Technikraum mit Entkalkungsanlage, der Waschraum sowie zwei weitere Räume, die sich z. Bsp. für einen

Hobbyraum und Weinkeller bestens eignen. Der liebevoll angelegte Garten mit zwei Terrassen - davon eine große Südterrasse mit Außendusche - lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Die Gartenpflege wird durch einen Rasenroboter und eine automatisierte, wetterabhängige Garten- und Blumenkübel-Bewässerung - die über eine App steuerbar ist - erleichtert. Der Außenbereich und die Wege sind hochwertig illuminiert und schaffen so ein stimmungsvolles Ambiente. Ein überdachter Carport - mit installierter Ladestation für E-Autos - und ein weiterer PKW-Stellplatz bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es zwei große, abschließbare Räume im Außenbereich zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Wassersportgeräten und Gartenutensilien.
Diese Immobilie verbindet hohen Wohnkomfort mit ökologischer Verantwortung und moderner Technologie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme um Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Ausstattung und Details

EG:
- Flur
- Garderobe
- Gäste WC mit bodentiefer Dusche
- Sehr großer, heller Wohn - Essbereich mit ca. 49,38m²
- Offene Designerküche mit illuminiertem Barbereich
- Moderne Küche incl. Küchengroßgeräte (BORA, Miele, Liebherr, Neff, Siemens)
- Große Sonnenterrasse
- Erfrischende Außendusche
- Großzügige, von viel Grün umgebene Sonnenterrasse
- Frühstücksplatz mit Morgensonne und Kräutergarten
- Abschließbarer Raum am Haus für Sportgeräte und Gartenutensilien

OG:
- Flur
- Zimmer 1 mit ca. 19,84 m²
- Zimmer 2 mit ca. 25,31 m²
- Zimmer 3 mit ca. 21,24 m²
- Bad mit großem Waschtisch, Bidet, WC und bodentiefer Dusche

DG:
- Flur
- Zimmer 4 mit ca. 24,93m²
- Wellnessbad mit Badewanne, WC, Bidet und bodentiefer Dusche
- Sauna mit Seeblick
- Große Sonnenterrasse mit Panoramablick auf Alpen See und Hegau

UG:
- Flur
- Kellerraum mit Fußbodenheizung
- Kellerraum für vielseitige Zwecke
- Heizraum
- Waschraum
- Technikraum

- Carport mit Wallbox
- Abschließbarer Fahrradraum

Die hier aufgeführten Zimmer können variabel genutzt werden.
Bei den in den Grundrissen gezeigten Einrichtungsbeispielen handelt es sich um

Inspirationen. Auch 4 Schlafzimmer sind möglich oder anderweitige Zuordnungen.

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 4.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
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.

Objektnummer: 25031015 - 78476 Allensbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com