



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Exklusives EFH mit Aufzug, Einliegerwohnung u. hochwertiger Ausstattung in 2. Reihe zum See



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2419B	Stand vom:	30.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2015
Ort:	78476 Allensbach	Verfügbar ab:	Herbst/ Winter 2024
Wohnfläche:	231,00 m ²	Grundstücksfläche:	422,00 m ²
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	3,0
Anzahl Stellplätze:	5,0	Zustand:	Neuwertig

Preise:

Kaufpreis:	1.689.000,00 €	Provision:	2,75 % inkl. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-03-11
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2015
Wertklasse:	A+	Primärer Energieträger:	LUFTWP
Endenergiebedarf:	24.55 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Mathias Kosub
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 7531 3690696	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	konstanz@kensington-international.com	www:	www.kensington-bodensee.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Exklusives Wohnen mit Blick auf den Bodensee in bevorzugter Lage von Allensbach – das zum Verkauf stehende, hochwertig und modern ausgestattete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt nur etwa 50 Meter Luftlinie vom Bodensee entfernt in einer Sackgasse und zeichnet sich durch einen nahezu neuwertigen Zustand aus. Große Fensterfronten, die den Blick auf den See und die Umgebung gestatten, gehören ebenso dazu wie die repräsentative und frei geplante Architektur mit offenen und großzügig wirkenden Räumlichkeiten, großer Garage, Carport, Fahrradraum und mehreren KFZ-Stellplätzen. Das Objekt wurde 2015 durch das renommierte Unternehmen Braun Hausbau erbaut, hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 231 m², wovon sich ca. 60 m² auf die vollwertige Einliegerwohnung im Gartengeschoss verteilen. Es steht auf einem 422 m² großen Grundstück und eignet sich für eine vielseitige Nutzung. Paare genießen hier ebenso einen einzigartigen Wohnkomfort wie Familien und Senioren. Durch den im Innenbereich integrierten Personenaufzug, der alle drei Etagen miteinander verbindet, ist die Immobilie für das Wohnen bis ins hohe Alter konzipiert. Sowohl die umfangreiche Ausstattung als auch die Lage und der Zustand der Immobilie zeichnen das Gebäude in besonderer Weise aus, wie es in dieser Kombination nur äußerst selten am Allensbacher Immobilienmarkt geboten wird.

Hervorzuheben sind das hochwertige und ausgesuchte Interior, die moderne Gebäudetechnik und die zeitgemäße und energieeffiziente Bauweise. Auf allen Etagen ist eine Fußbodenheizung integriert und erlaubt auch im Winter das Barfußlaufen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine PV-Anlage mit Stromspeicher versorgen das Haus mit Wärme und Energie und tragen erhebliche zur Effizienz des Gebäudes bei. Das EFH ist hervorragend gedämmt und gestattet dazu jederzeit den Frischluftzustrom über eine Be- und Entlüftungsanlage, selbst wenn die Fenster und Glastüren geschlossen sind. Alle Fenster sind mit Dreifachverglasung und Schallschutz ausgerüstet, sodass immer eine angenehme Geräuschkulisse im Hausinneren herrscht. Sie sind mit elektrischen Jalousien und Rollläden ausgestattet und größtenteils mit Insektenschutz versehen.

Die zwei Terrassen im Erd- und Gartengeschoss und die Balkone im Erd- und Dachgeschoss weisen edle Holzböden und Metallgeländer auf und harmonieren wunderbar mit der weißen Fassade und dem dunklen Satteldach. Neben der Einfahrt gibt es einen Garten mit Rasen und Hecken. Durch die Garage ist der Zugang ins Haus ebenso möglich wie durch den Haupteingang. Ein zusätzlicher Abstellraum schließt an die Garage an.

Lage:

Allensbach ist ein ruhiger Ort zwischen Konstanz und Radolfzell in Baden Württemberg und liegt direkt am Ufer des Bodensees, gegenüber der Insel Reichenau. Er gehört zu den begehrtesten auf dem Immobilienmarkt, da die Angebote äußerst selten sind. Hier vermischen sich Tradition und Moderne mit einer außergewöhnlich idyllischen Lage. Das traumhaft schöne Hinterland unterstreicht den dörflichen Charakter und das funkelnde Wasser im Vordergrund. Es gibt eine lange Seepromenade, einen Hafen und eine gute Infrastruktur. Im Sommer ist Allensbach ein Geheimtipp für gelungene kulturelle Veranstaltungen, darunter musikalische Darbietungen auf der Seebühne.

Die Traumimmobilie steht in zweiter Reihe zum Bodensee. Sie liegt nicht weit entfernt zur Ortsmitte, zum Bahnhof und zu den dortigen Einkaufsmöglichkeiten. Nahe gelegen gibt es einen Kindergarten und verschiedene Grundschulen. Ein Supermarkt, eine Apotheke, eine Bäckerei und Restaurants sind in Kürze anzutreffen. Die Schönheit der Umgebung und die exklusive Lage am See gestatten wunderbare Freizeitaktivitäten und Unternehmungen. Nicht umsonst ist

Allensbach eines der schönsten Feriendomizile und als Wohngegend besonders begehrt.

Ausstattung:

Das Erdgeschoß besteht aus einem ca. 60 m² großen, offen geschnittenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, zudem stehen ein Gästebad mit bodentiefer Dusche, ein Balkon und eine große Terrasse zur Verfügung. Bereits von dieser Etage aus, bietet sich ein wunderschöner Blick auf den Bodensee bis hin zur Insel Reichenau, der bspw. beim Kochen von der Küche aus oder beim Entspannen auf der Terrasse genossen werden kann.

Im Wohnbereich ist ein Schwedenofen mit Panoramaglas integriert, der in der kalten Jahreszeit zusätzlich zu einer wohligen Atmosphäre beitragen kann. Darüber hinaus ist eine neuwertige und hochpreisige Einbauküche mit erstklassigen Küchengeräten von "Gaggenau" und einer modernen Dunstabzugshaube von "Berbel" verbaut. Für das im Haus festverbaute Inventar wurden rund 100.000 € investiert. Großformatige, hellgraue Fliesen verschaffen den Räumlichkeiten eine edle Optik, zudem sind auf der gesamten Etage LED-Spots verbaut. Im Bereich der Diele mit moderner Holzterrasse und Zutritt zum Aufzug ist ein Gäste-Bad mit Fenster, Marmorwaschbecken und ebenerdiger Dusche vorhanden.

Das Dachgeschoß ist als elegantes, offenes und gemütliches Studio mit einem Schlaf-, Wohn- und Arbeitsbereich und hohen Decken konzipiert. Dank der offenen Raumgestaltung bietet sich fast von der gesamten Etage aus ein traumhafter Seeblick, der See fühlt sich hier zum Greifen nahe an. Es gibt ein großes modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und qualitativer Marken-Ausstattung. Der helle Steinboden imitiert ein Holzparkett. Bei Bedarf lässt sich das Studio auch umgestalten und mit wenigen Wänden in drei Räume aufteilen, dies wurde bereits bei der Planung und dem Bau des Objekts berücksichtigt, so kann das Haus mit den Ansprüchen der Bewohner mitwachsen. Der aktuelle Grundriss-Zuschnitt im DG ist an die Ansprüche eines Ehepaars angepasst, würde jedoch auch vorzüglich den Ansprüchen einer kleinen Familie mit 1-2 Kindern gerecht werden. Durch einen mit überschaubarem Aufwand realisierbaren Umbau im DG wäre das Haus auch in Kürze an die Ansprüche einer größeren Familie anzupassen.

Die große Einliegerwohnung befindet sich im Gartengeschoß und ist durch einen separaten Eingang erreichbar. Da die Immobilie an einem leichten Hang steht, lässt sie sich ebenerdig betreten und bietet einen vollwertigen Wohnraum. Die Ausstattung ist ebenso elegant wie die des Haupthauses. Mit Fliesenboden in Holzdielenoptik, mehreren Fenstern und einer Aufteilung in Wohn- und Schlafzimmer verfügt auch die Einliegerwohnung über ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch und WC und einen praktischen Terrassen- und Gartenzugang. Sie kann von Kindern genutzt oder bei Bedarf auch vermietet werden, ebenso als separater Arbeitsbereich dienen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Insgesamt besitzt die Immobilie reichlich Nutzfläche für das stilvolle Wohnen direkt am Bodensee. Im Untergeschoß ergänzt ein Technik- und Hauswirtschaftsraum die Räumlichkeiten, in dem auch die Waschmaschine und der Trockner leicht unterzubringen sind. Neben der großen Garage stehen ein Carport und mehrere KFZ-Stellplätze zur Verfügung, Besucher finden weiterhin ausreichend Parkflächen in der direkten Nachbarschaft. Fahrräder können in einem extra dafür eingerichteten Raum sicher untergebracht werden.

Im Großen und Ganzen bietet das Objekt zahlreiche Highlights, die in dieser Kombination nur äußerst selten geboten werden – die Immobilie darf sehr wohl als exklusives Zuhause in einer traumhaften Umgebung bezeichnet werden. Ihr neues Domizil kann von den nächsten Eigentümern gegen Ende 2024 bezogen werden (nach Vereinbarung).

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderbare Immobilie bei einer persönlichen Begehung vorstellen zu dürfen.

Sonstiges:

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Virtueller inszenierte Bilder dienen ausschließlich zur Illustration, sind als unverbindlich zu verstehen, sind nicht rechtlich bindend und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung dar. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

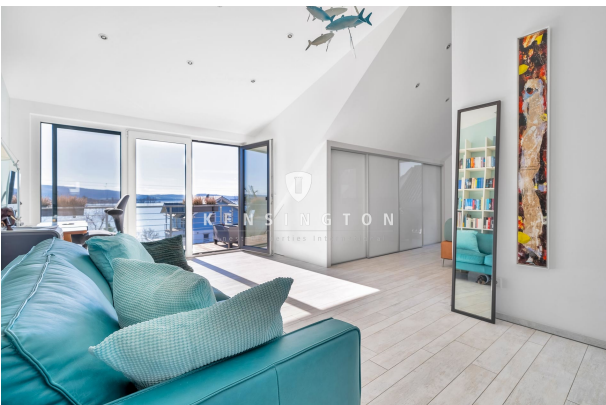
Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,98 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder









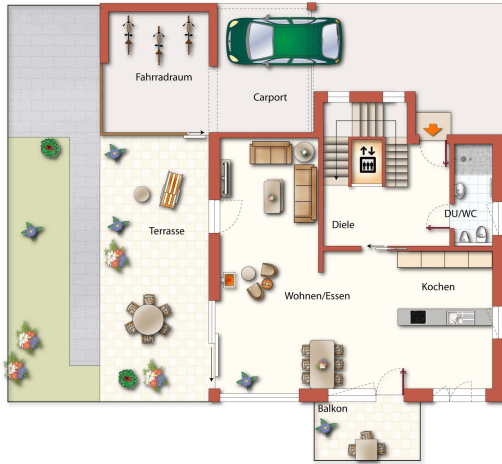




Gartengeschoss / ELW



Erdgeschoss



Dachgeschoss

