Einzigartiges 7-Familienhaus mit Teil-Seesicht und Alpenblick

Objekt: 756 • 78476 Allensbach
2.550.000,00 €



Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Daten im Überblick

Kaufpreis	2.550.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
PLZ	78476
Ort	Allensbach
Wohnfläche	ca. 555 m^2
Anzahl Zimmer	17
Anzahl Schlafzimmer	12
Anzahl Badezimmer	9
Grundstücksgröße	ca. 1.013 m^2
ImmoNr	756
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Öl
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Bauweise	Massiv
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	10 Freiplätze
Ausstattungsqualität	Gehoben
Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	33,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	31.08.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A

Beschreibung

Erleben Sie eine einzigartige Wohnanlage aus dem Ursprungsjahr 1950, die durch ihre umfassende Sanierung und Erweiterung zwischen 2017 und 2019 sowohl Altbaucharme als auch modernen Wohnkomfort vereint! Dieses traumhafte Gebäude mit einem neuen, dreigeschossigen Anbau bietet insgesamt 7 Wohnungen auf einer Wohnfläche von 555 m^2 und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 120 m^2 im Keller.
Der charmante Altbau beherbergt vier liebevoll sanierte Einheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnungen. Im Ober- und Dachgeschoss bieten zwei hochwertige Maisonette-Wohnungen mit 3,5 bzw. 4,5 Zimmern außergewöhnliche Grundrisse und herrliche Fernsichten, teilweise auf den Bodensee, die Reichenau, den Hegau, die Alpen und die Schweiz.

Der Neubau erweitert das Angebot um drei moderne Wohnungen, die zwischen 1,5 und 3,5 Zimmern variieren. Zwei dieser Einheiten werden seit Jahren erfolgreich als Ferienwohnungen vermietet und wurden als solche auch baurechtlich genehmigt.

Das Haus wird effizient und umweltfreundlich durch eine moderne Luft-Wärme-Pumpe beheizt, die bei Bedarf durch eine Ölheizung mit Erdtank unterstützt wird. Eine hochwertige Fußbodenheizung, edle Parkett- und Design-Vinylböden sowie stilvolle Fliesen in den Bädern sorgen für ein behagliches Wohnklima. Balkone und Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein. Fünf der sieben Wohnungen sind bequem per Aufzug erreichbar.

Die modern ausgestatteten Küchen lassen keine Wünsche offen, während die edlen Holz-Innentreppen in den Maisonetten ein weiteres Highlight darstellen. Die größte Wohnung verfügt zusätzlich über einen ca. 40 m^2 großen, vielseitig nutzbaren Raum im Dachspitz mit phänomenaler Fern- und Seesicht, der nicht bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt wurde.

Das gepflegte Grundstück beeindruckt durch eine wunderschön angelegte Grünfläche mit Sitzecke, dessen Pflege überwiegend ein Bewässerungssystem sowie ein Mähroboter übernimmt. Zehn Stellplätze stehen den Mietern und ihren Besuchern für ihre Fahrzeuge zur Verfügung.
Die Vermietung der Ferienwohnungen wird von einer Mieterin im Haus organisiert, was vom Käufer gerne übernommen werden kann.

Mit einer derzeitigen Kaltmieteinnahme von ca. 68.000 € jährlich und zusätzlichen ca. 50.000 € aus den Ferienwohnungen bietet diese Immobilie sowohl Kapitalanlegern als auch Selbstnutzern eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Lage

Allensbach liegt am westlichen Teil des Bodensees und zählt mehr als 7.000 Einwohner. Nördlich grenzt der Ort an den Bodanrück mit seinen Wald- und Naturschutzgebieten. Durch die Bahnlinie Karlsruhe - Konstanz sowie die B33 ist Allensbach gut an internationale Verkehrswege angebunden. Allensbach verfügt über eine gute Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie eine optimale medizinische Versorgung erleichtern den Alltag.

Die ruhige Lage dieser Immobilie nahe des östlichen Ortsendes und die fußläufige Entfernung zum kostenfreien Strandbad und zum 10 Minuten entfernten Bahnhof machen dieses Anwesen besonders attraktiv. Trotz der Nähe zur B33 bleibt es durch seine Ausrichtung zum See angenehm ruhig.

Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- 5 von 7 Wohnungen haben direkten Aufzugsanschluss
- Heizung durch eine moderne Luft-Wärme-Pumpe, unterstützt von einer Ölheizung mit Erdtank
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Edle Parkett- oder Design-Vinylböden sowie Fliesen
- Hochwertige, komplett ausgestattete Küchen in allen Wohnungen
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster und elektrische Rollläden
- 6 Balkone, zwei Dachterrassen, eine Terrasse und schöne Sitzecke im Garten
- Zwei große elektrische Markisen
- Teilweise EDV-Verkabelung und Downlights

Impressionen



Luftaufnahme



Wohnen DG

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Tageslichtbad DG



Balkon DG

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Büro Dachspitz



Dachspitz



Seesicht Dachspitz



Küche OG



Tageslichtbad OG



Wohnen EG links

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Kochen/Essen EG links



Bad EG links



Kochen/Essen EG rechts



Wohnen EG rechts



Schlafen EG rechts



Ferienwohnung OG

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Küche Ferienwohnung OG



Terrasse Ferienwohnung OG



Tageslichtbad EG Neubau



Wohnen/Kochen Ferienwohnung UG



Schlafen Ferienwohnung UG



Schlafen Ferienwohnung UG

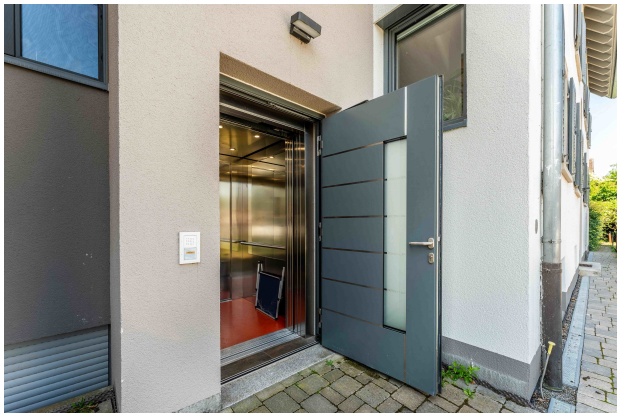
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Bad Ferienwohnung UG



Terrasse Ferienwohnung UG



Aufzug



Straßenansicht



Gartenansicht



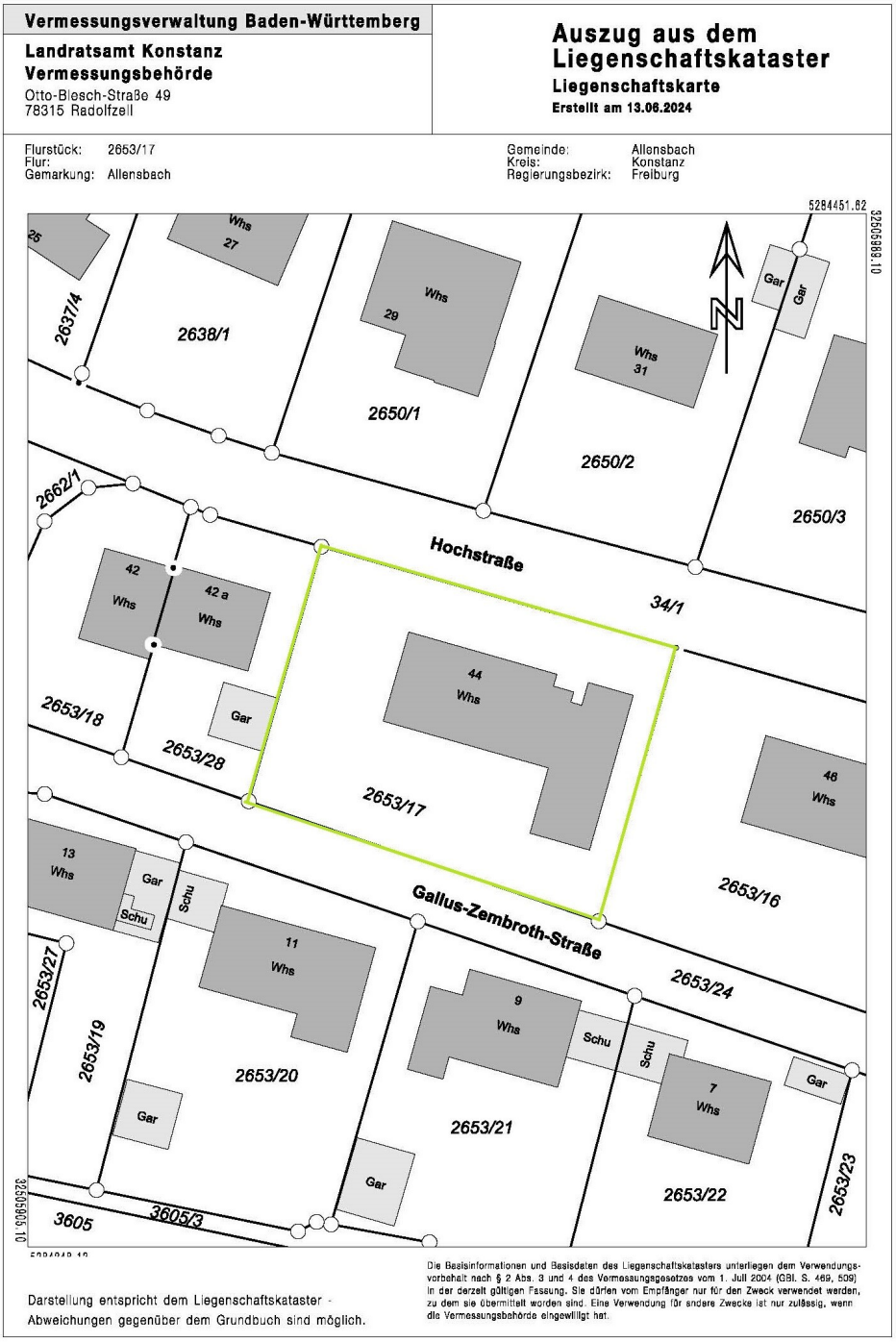
Luftaufnahme

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Lageplan



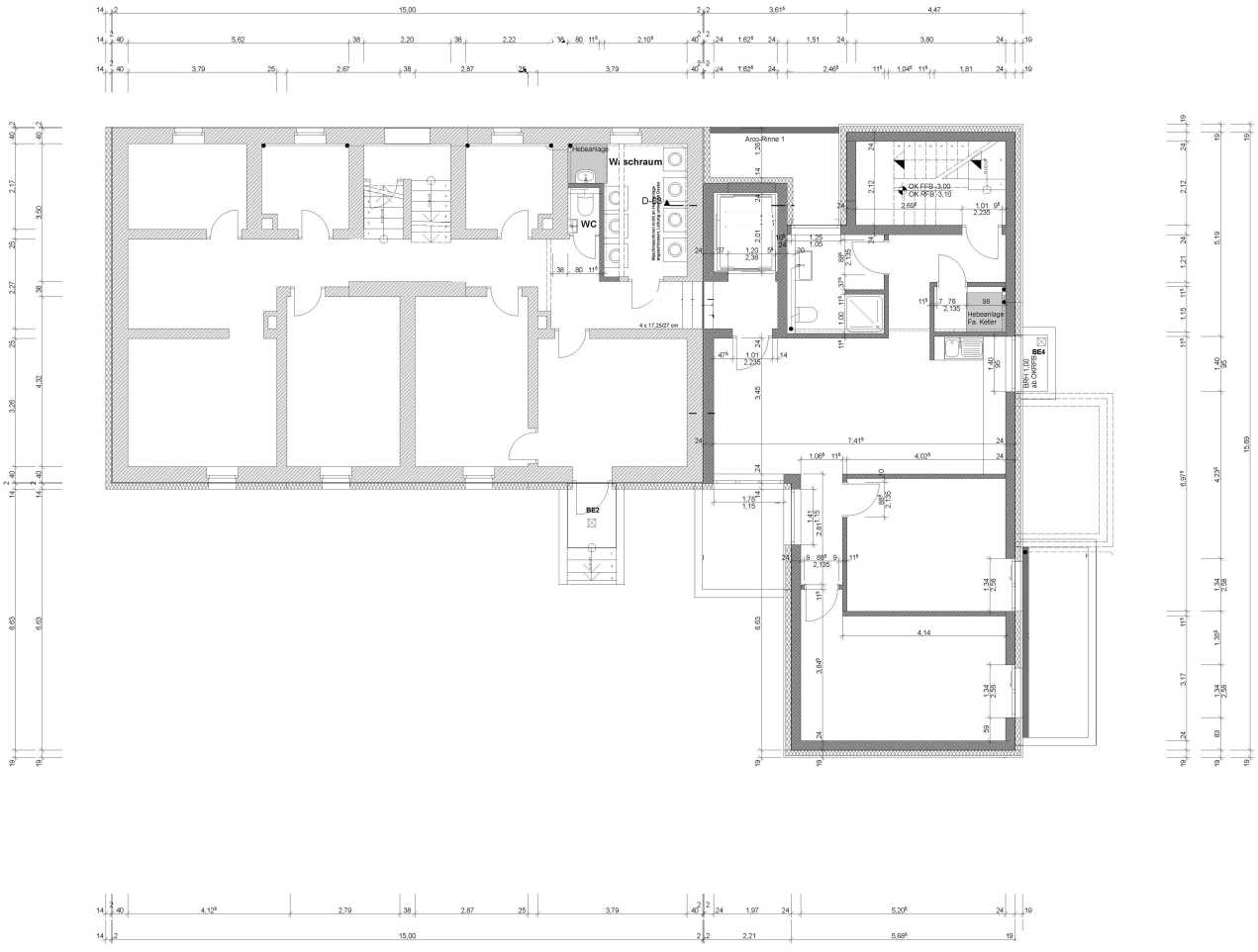
Geolyzer Kartenausschnitt


Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
Landratsamt Konstanz
Vermessungsbehörde
Otto-Biesch-Straße 49
78315 Radolfzell
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte
Erstellt am 13.06.2024
Flurstück: 2653/17
Flur:
Gemarkung: Allensbach
Gemeinde: Allensbach
Kreis: Konstanz
Regierungsbezirk: Freiburg
5284451.82
5284948.18
Hochstraße
Gallus-Zembroth-Straße
2637/4
2638/1
2650/1
2650/2
2650/3
2662/1
34/1
2653/18
2653/28
2653/17
2653/16
2653/27
2653/19
2653/20
2653/21
2653/22
2653/23
2653/24
3605
3605/3
25
27
29
31
42
42 a
44
46
13
11
9
7
Whs
Gar
Schu
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster - Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Lageplan

Grundriss

Kellergeschoß M 1:50



Grundriss Untergeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Erdgeschoß



Grundriss Erdgeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Grundriss Obergeschoss

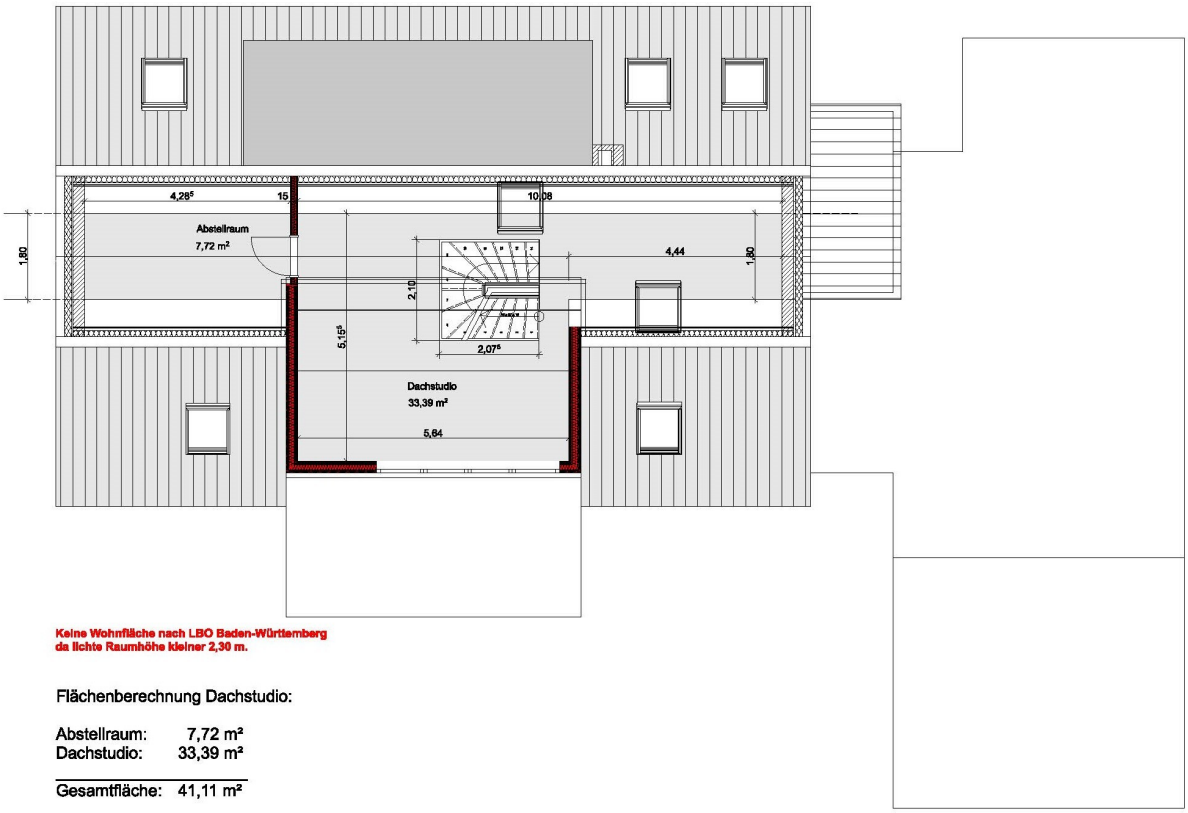
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



DACHGESCHOSS

Grundriss Dachgeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Keine Wohnfläche nach LBO Baden-Württemberg
da lichte Raumhöhe kleiner 2,30 m.

Flächenberechnung Dachstudio:

Abstellraum:	7,72 m²
Dachstudio:	33,39 m²
Gesamtfläche:	41,11 m²

Grundriss Dachspitz mit Flächenberechnung

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

(Anhand von Bestandsplänen ermittelt)

Kellergeschoss:

Wohnung 5, Anbau:

		Länge:	Breite:	
Zimmer 1:		3,345	4,025	**13,464 m²**
Zimmer 2:		3,845	1,065	4,095 m²
	add.	3,170	4,140	13,124 m²
				17,219 m²
Flur 1:		1,045	2,590	2,707 m²
	add.	1,925	1,210	2,329 m²
				5,036 m²
Flur 2:		1,065	2,810	**2,993 m²**
Wohnen/Essen/Küche:		3,450	7,410	**25,565 m²**
Abstellraum:		1,150	1,810	**2,082 m²**
Bad:		2,475	2,465	**6,101 m²**
Balkon:	50%	1,660	4,805	**3,988 m²**

Wohnfläche WE 5: **76,446 m²**

Wohnfläche gesamt KG: **76,446 m²**

Erdgeschoss:

Wohnung 1, rechts:

	Länge:	Breite:	
Schlafen:	3,500	4,000	**14,000 m²**

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Essen/Küche:		2,420	4,000	9,680 m²
	abzgl.	0,400	0,500	0,200 m²
		2,480	3,300	8,184 m²
				17,664 m²
Bad:		2,38	2,35	5,593 m²
	abzgl.	0,400	0,450	0,180 m²
				5,413 m²
Wohnen:		3,00	4,605	**13,815 m²**
Flur:		1,32	1,78	**2,350 m²**
Balkon:	50%	3,090	2,75	4,249 m²
	add. 50%	1,290	0,175	0,113 m²
				4,362 m²

Wohnfläche WE 1: 57,603 m²

Wohnung 2, links:

		Länge:	Breite:	
Schlafen:		3,500	4,000	**14,000 m²**
Essen/Küche		4,900	3,300	16,170 m²
	add.	2,420	0,700	1,694 m²
	abzgl.	0,400	0,450	0,180 m²
				17,684 m²
Wohnen:		3,000	4,605	**13,815 m²**
Bad:		2,35	2,38	5,593 m²
	abzgl.	0,570	0,445	0,254 m²
				5,339 m²
Flur:		1,32	1,78	**2,350 m²**
Balkon:	50%	3,090	2,75	4,249 m²
	add. 50%	1,290	0,175	0,113 m²
				4,362 m²

Wohnfläche WE 2: 57,550 m²

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Wohnung 6, Anbau:

		Länge:	Breite:	
Schlafen:		2,935	5,205	**15,277 m²**
Wohnen:		4,76	2,97	14,137 m²
	add.	2,12	3,72	7,886 m²
				22,024 m²
Essen:		3,450	4,42	15,249 m²
	abzgl.	1,000	0,115	0,115 m²
				15,134 m²
Küche:		2,465	2,515	6,199 m²
	add.	0,115	1,815	0,209 m²
				6,408 m²
Bad:		2,490	2,970	7,395 m²
	add.	0,755	1,910	1,442 m²
				8,837 m²
Flur:		2,970	1,210	3,594 m²
	add.	0,335	1,910	0,640 m²
	add.	0,950	1,100	1,045 m²
				7,453 m²
Balkon:	50%	3,900	2,435	**4,748 m²**

Wohnfläche WE 6: 79,881 m²

Wohnfläche gesamt EG: 195,034 m²

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Obergeschoss + Dachgeschoss:

Wohnung 3, Maionette, rechts:
Obergeschoss:

		Länge:	Breite:	
Kochen:		3,300	2,480	**8,184 m²**
Essen/Wohnen:		6,125	4,000	24,500 m²
	abzgl.	1,050	2,160	2,268 m²
	abzgl.	0,185	1,000	0,185 m²
	abzgl.	1,295	0,160	0,207 m²
	abzgl.	0,630	0,120	0,076 m²
	abzgl. 3x	0,150	0,150	0,068 m²
				21,697 m²
Schlafen:		4,600	3,005	**13,823 m²**
WC:		1,370	2,350	3,220 m²
	abzgl.	0,150	0,500	0,075 m²
	abzgl.	0,150	0,200	0,030 m²
				3,115 m²
Flur:		2,350	2,250	5,288 m²
	abzgl.	0,560	1,450	0,812 m²
				4,476 m²
Balkon:	50%	2,750	3,090	4,249 m²
	add. 50%	1,290	0,175	0,113 m²
				4,362 m²

Dachgeschoss:

Dachstudio:		4,145	4,835	20,041 m²
	add.	2,225	3,310	7,365 m²
	abzgl.	2,705	1,000	2,705 m²
				24,701 m²
Bad:		2,820	2,300	6,486 m²
	add.	0,470	1,370	0,644 m²
	abzgl.	0,860	0,180	0,155 m²
				6,975 m²

Wohnfläche WE 3: 87,218 m²

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Wohnung 4, Maisionette, links:
Obergeschoss:

		Länge:	Breite:	
Wohnen/Essen/Kochen:		8,500	4,000	34,000 m²
	add.	4,600	3,125	14,375 m²
	abzgl.	2,000	2,000	4,000 m²
				44,375 m²
Flur:		1,260	1,900	**2,394 m²**
Bad:		2,300	1,805	4,152 m²
	abzgl.	0,150	0,150	0,023 m²
				4,129 m²
Balkon:	50%	2,750	3,090	4,249 m²
	add. 50%	1,290	0,175	0,113 m²
				4,362 m²

Dachgeschoss:

Schlafen 1:		3,495	2,355	8,231 m²
	add.	2,255	2,865	6,461 m²
	add.	1,550	0,400	0,620 m²
	add.	1,955	0,175	0,342 m²
				15,653 m²
Schlafen 2:		3,700	4,095	15,152 m²
	abzgl.	0,100	1,600	0,160 m²
				14,992 m²
Flur 1:		1,350	1,125	**1,519 m²**
Bad:		3,940	3,050	12,017 m²
	abzgl.	1,835	1,265	2,321 m²
	add.	0,550	0,460	0,253 m²
				9,443 m²
Arbeiten:		4,250	4,005	17,021 m²
	add.	0,950	3,250	3,088 m²
	add.	1,455	1,150	1,673 m²
	add.	1,400	2,070	2,898 m²
				24,680 m²
Flur 2:		1,250	1,900	2,375 m²
	add.	1,200	0,200	0,240 m²
				2,615 m²

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Terrasse:	50%	3,255	1,950	**3,174 m²**
Balkon:	50%	2,950	6,130	**9,042 m²**

Wohnfläche WE 4: 136,536 m²

Wohnung 7, Anbau:

		Länge:	Breite:	
Terrasse:	50%	4,835	5,355	**12,946 m²**
Wohnen/Essen:		3,525	5,305	18,700 m²
	add.	1,550	3,150	4,883 m²
				23,583 m²
Schlafen:		2,200	3,450	**7,590 m²**
Kochen:		2,340	1,960	4,586 m²
	add.	1,450	0,115	0,167 m²
				4,753 m²
Flur:		1,500	1,980	2,970 m²
	add.	1,000	0,115	0,115 m²
	abzgl.	0,300	0,600	0,180 m²
	add.	2,63	0,87	2,29 m²
				5,193 m²
Bad:		2,515	2,465	6,199 m²
	abzgl.	0,115	1,000	0,115 m²
				6,084 m²

Wohnfläche WE 7: 60,149 m²

Wohnfläche gesamt OG+DG: 283,904 m²

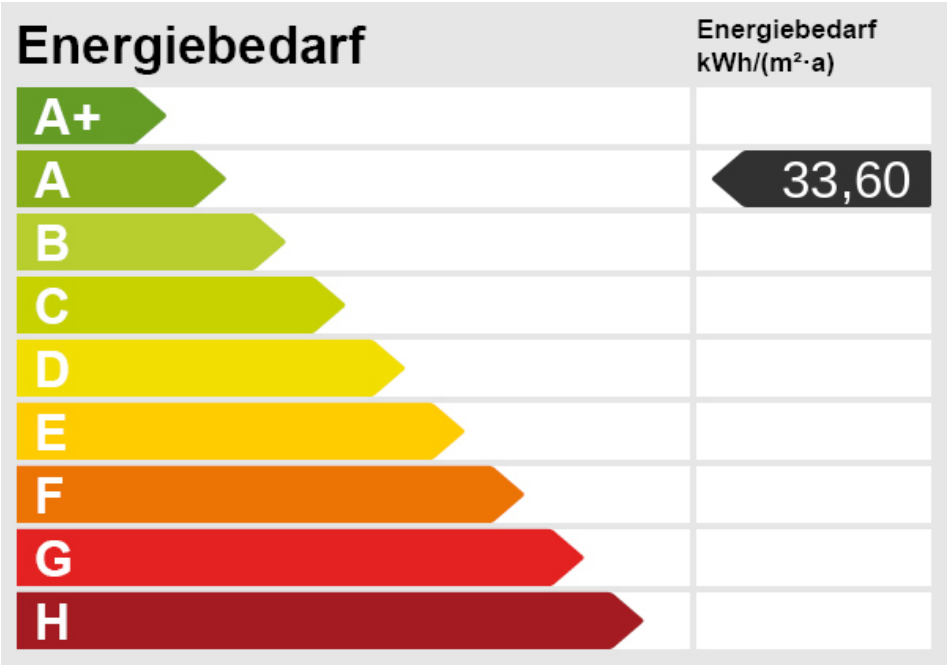
Summe Gesamtwohnfläche: 555,384 m²

Engen, den 27.06.2024

Regina Almasoudi-Rembold

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Energieausweis



Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

E-Mail: info@immobilienarnold.de
Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.