

Kapitalanlage in Seenähe – langfristig vermietete Wohnung mit Balkon + zwei Stellplätzen

Objekt: 1133 • 78476 Allensbach
320.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	320.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Mieteinnahmen pro Monat	1.290,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78476
Ort	Allensbach
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1133
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	1990
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	120 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1990
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Achtung, kein Selbstbezug in den kommenden Jahren möglich!

Nur rund 100 Meter Luftlinie vom Bodensee entfernt liegt diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines schönen Mehrfamilienhauses in Allensbach. Die außergewöhnliche Nähe zum See verleiht dieser sehr gepflegten Immobilie einen ganz besonderen Reiz – vom Balkon eröffnet sich sogar ein kleiner Blick auf das Wasser.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit halboffener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und führt direkt auf den teilweise überdachten Balkon. Hier lässt sich die besondere Atmosphäre der Bodenseeregion wunderbar genießen. Zwei gut geschnittene Schlafräume, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC sorgen für ein komfortables und großzügiges Wohngefühl.

Ein eigener Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab.

Eine Immobilie für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive:

Die 84-jährige Eigentümerin verkauft die Wohnung und bleibt anschließend als Mieterin in ihrem vertrauten Zuhause. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.290 €. Zu ihren Gunsten wird ein Kündigungsausschluss bzgl. Eigenbedarf auf Lebzeit vereinbart.

Eine besondere Gelegenheit, sich eine attraktive Wohnung in begehrter Bodenseelage zu sichern – heute als Kapitalanlage und langfristig als wertvolle Immobilie in unmittelbarer Seenähe.

Sonstige Angaben

Hinweis zu den Bilddarstellungen

Die in diesem Exposé enthaltenen Bilddarstellungen können digital und/oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt, optimiert oder verändert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können hinsichtlich Zustand, Ausstattung, Möblierung und sonstiger Gegebenheiten vom tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie abweichen. Aus den Bilddarstellungen lassen sich daher keine verbindlichen Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit oder Ausstattung der Immobilie ableiten. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die im Exposé ausdrücklich als verbindlich bezeichneten Angaben.



Lage

Allensbach liegt am westlichen Teil des Bodensees und zählt mehr als 7000 Einwohner. Nördlich grenzt der Ort an den Bodanrück mit seinen Wald- und Naturschutzgebieten. Durch die Bahnlinie Karlsruhe - Konstanz sowie die Autobahn A 81 ist Allensbach gut an internationale Verkehrswege angebunden. Die Insel Reichenau erreichen Sie bequem mit der Fähre. Das Allensbacher Gemeindegebiet grenzt an zwei Teile des Bodensees: den zum Untersee gehörenden Gnadensee und den zum Obersee zählenden Überlinger See.

Allensbach verfügt über eine gute medizinische Versorgung, vor allem durch die Kliniken Schmieder als neurologisches Fach- und Rehabilitationskrankenhaus, aber auch durch zahlreiche Ärzte, die hier angesiedelt sind. Das Bildungsangebot ist durch die örtlichen Grundschulen, das Marianum mit Realschule, Gymnasium und Fachschulen im Ortsteil Hegne abgedeckt und für die Jüngsten stehen einige Kindergärten zur Verfügung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten erleichtern zudem den Alltag.

Obwohl Allensbach über die Infrastruktur, Kultur- und Freizeitangebote einer kleinen Stadt verfügt, hat sich die Gemeinde seinen dörflichen Charakter bewahrt. Hier lässt es sich gut leben!

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.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Ansicht



Luftaufnahme



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Essen/Kochen



Kochen



Küche



Kinder/Gäste



Schlafen



Tageslichtbad



Flur



Balkon



Balkon



Tiefgaragenstellplatz

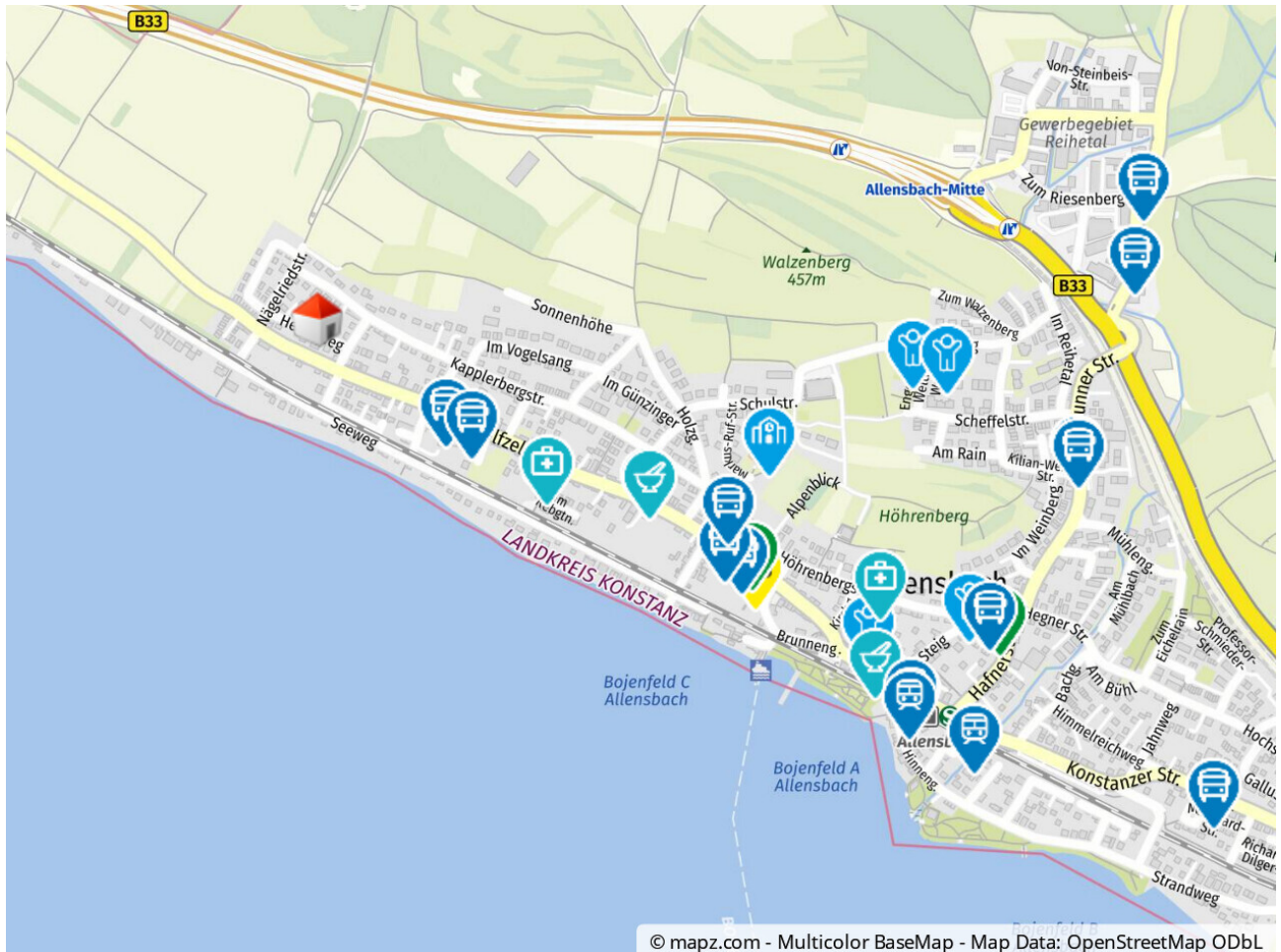


KFZ-Stellplatz



Ansicht Straße

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

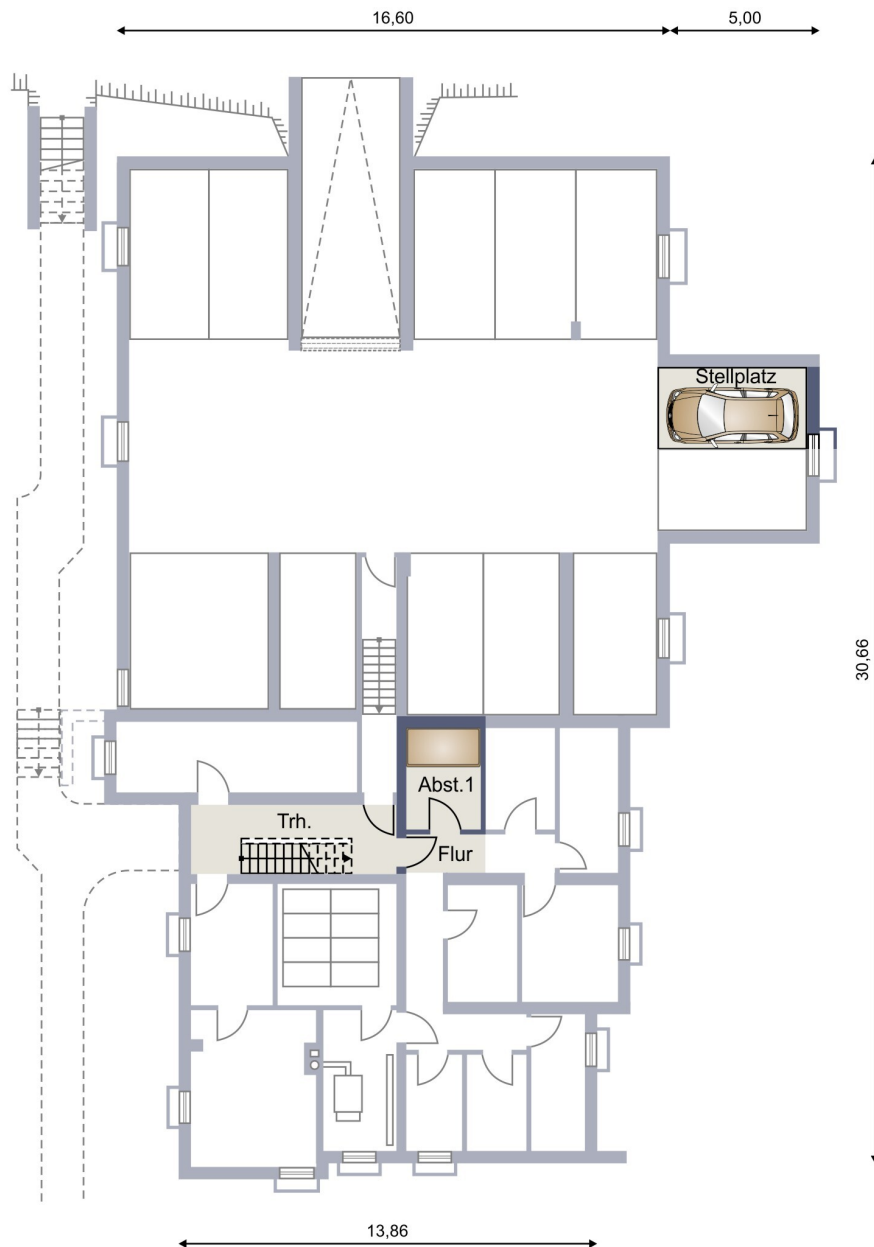


Lageplan

Grundriss

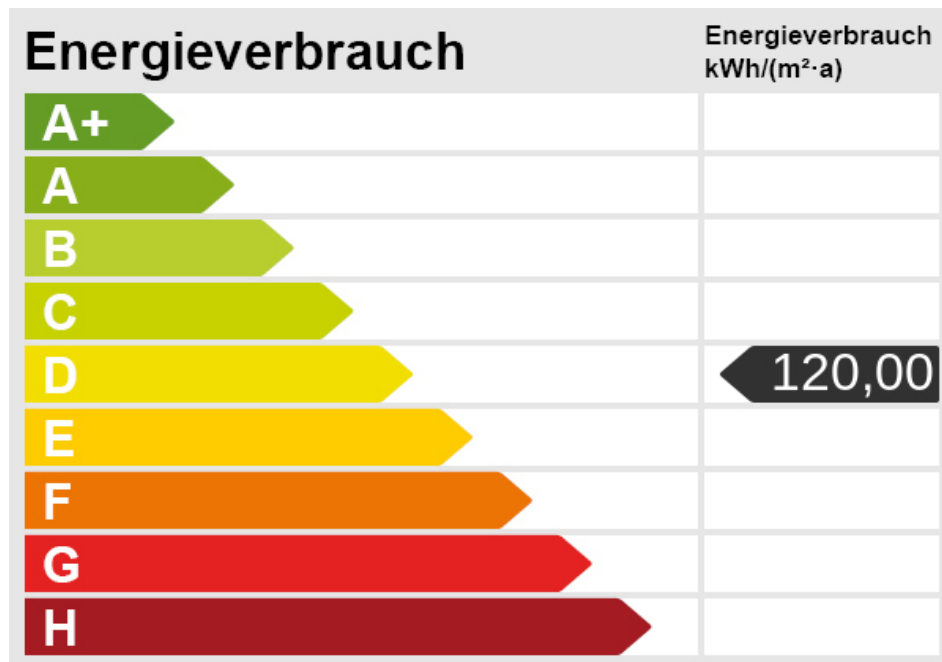


Grundriss Wohnung Nr. 6



Grundriss Untergeschoss

Energieausweis





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003

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.