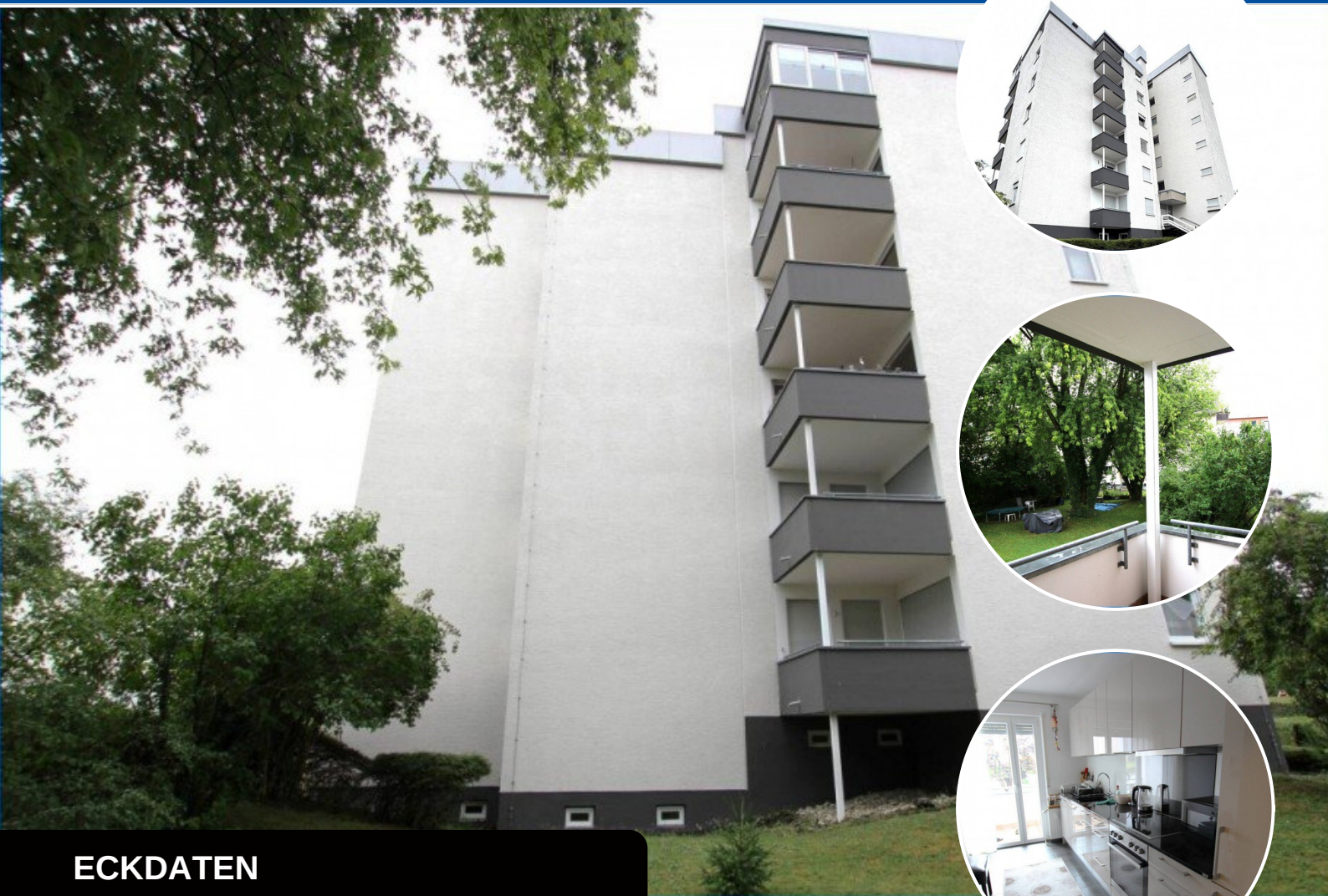


EXPOSÉ

Gepflegte, renovierte 3,5 Zi. Wohnung mit Aufzug, Balkon u. Garage in Allensbach!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 78476 Allensbach
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 78 m²
Aufzug: Personenaufzug
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 399.500,-

> Etagenwohnung
> Allensbach
> 3,5 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: E-1415



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78476 Allensbach
Baujahr	1972
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	78 m²
Kaufpreis	399.500,- €
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	155,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-04-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Hochpaterrewohnung in Allensbach bietet auf ca. 78 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine Wohnung in attraktiver Lage am Bodensee suchen.

Die Wohnung befindet sich in einem mit AUFZUG ausgestatteten Gebäude und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schafft eine einladende Atmosphäre. Ein besonderes Plus ist der vorhandene Balkon, der zusätzlichen Freiraum im

Alltag bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Mit insgesamt 3,5 Zimmern stehen flexible Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung - beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Lage in Allensbach macht diese Immobilie besonders interessant. Die Gemeinde am Bodensee ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, die Nähe zur Natur sowie die gute Anbindung in Richtung Konstanz, Radolfzell und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und der Bodensee befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine modernisierte Wohnung in Allensbach kaufen möchten und Wert auf eine gefragte Wohnlage mit langfristigem Potenzial legen.

(teils KI-generiert)

Ausstattung:

Die Wohnung wurde modernisiert Immobilie und verfügt über einen schönen, überdachten Balkon, der zusätzlichen, gemütlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Ein weiterer kleiner Balkon ist ebenfalls vorhanden. Die moderne, neuwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Die ideal aufgeteilte Wohnung wurde 2021 umfassend renoviert. Schönes Bad mit ebenerdiger Dusche, separates Gäste WC, Abstellraum, Fenster aus Kunststoff, Böden Parkett und Fliesen uvm.

Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Heizungsanlage aus dem Jahr 2020, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Eigener Keller im KG ist vorhanden. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, die Kaltmiete beträgt aktuell 1.040 EUR mtl. zzgl. NK 160 EUR. Eine Einzel-Garage ist vorhanden u. kann erworben werden.

Kaufpreisaufteilung :

399.500 EUR zzgl. 20.000 EUR Garage = Gesamt 419.500 EUR

Lagebeschreibung:

Gute und ruhige Lage in Allensbach am Bodensee.

Allensbach liegt zwischen Konstanz und Radolfzell. Der Kernort liegt direkt am Ufer des Gnadensee genannten Teils des Bodensees gegenüber der Insel Reichenau. Zur Gemeinde Allensbach mit den früher selbstständigen Gemeinden Hegne, Kaltbrunn und Langenrain gehören 16 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser. Die eingegliederten ehemaligen Gemeinden bilden die Ortschaften im Sinne der

- > Etagenwohnung
- > Allensbach
- > 3,5 Zimmer

- > 78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1415



baden-württembergischen Gemeindeordnung Hegne, Kaltbrunn und Langenrain-Freudental.

Allensbach am Bodensee hat etwas, was man nur an wenigen Orten findet: eine gelungene Mischung aus gelebter Tradition und lebendiger Moderne. Eine außergewöhnliche und idyllische Lage. Einen funkelnden See und ein traumhaft schönes Hinterland.

Nahverkehrsverbindungen mit der Bahn zwischen Radolfzell, Konstanz, Singen und Bodenseeschiffahrtsverbindung sind vorhanden.

Sonstiges:

Im ALLEINAUFTRAG der ReWa Immobilien GmbH!

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

Objektbilder:



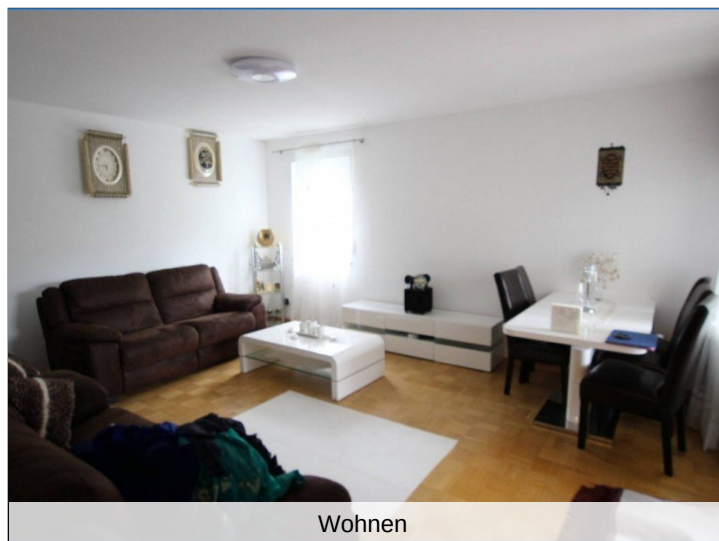
Ansicht 2



Balkon hinten



EBK



Wohnen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Allensbach
- > 3,5 Zimmer

- > 78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1415



Wohnen



Eltern



Flur



Bad m. Dusche



Kind



Ansicht 3

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Allensbach
- > 3,5 Zimmer

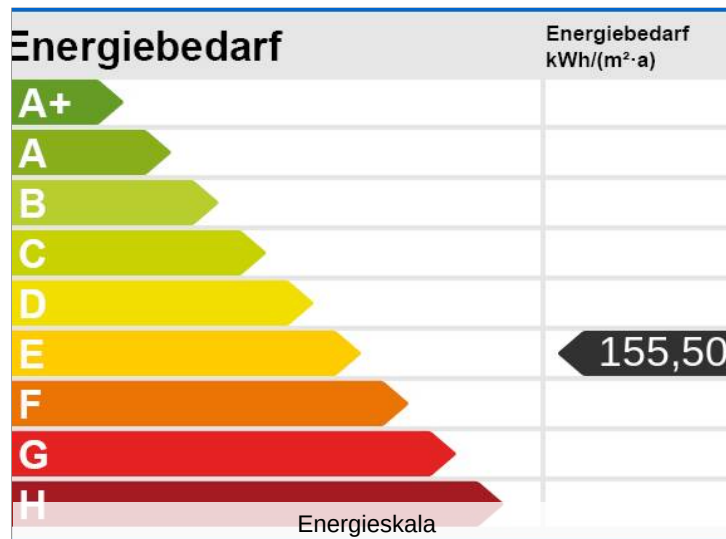
- > 78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1415



Balkon

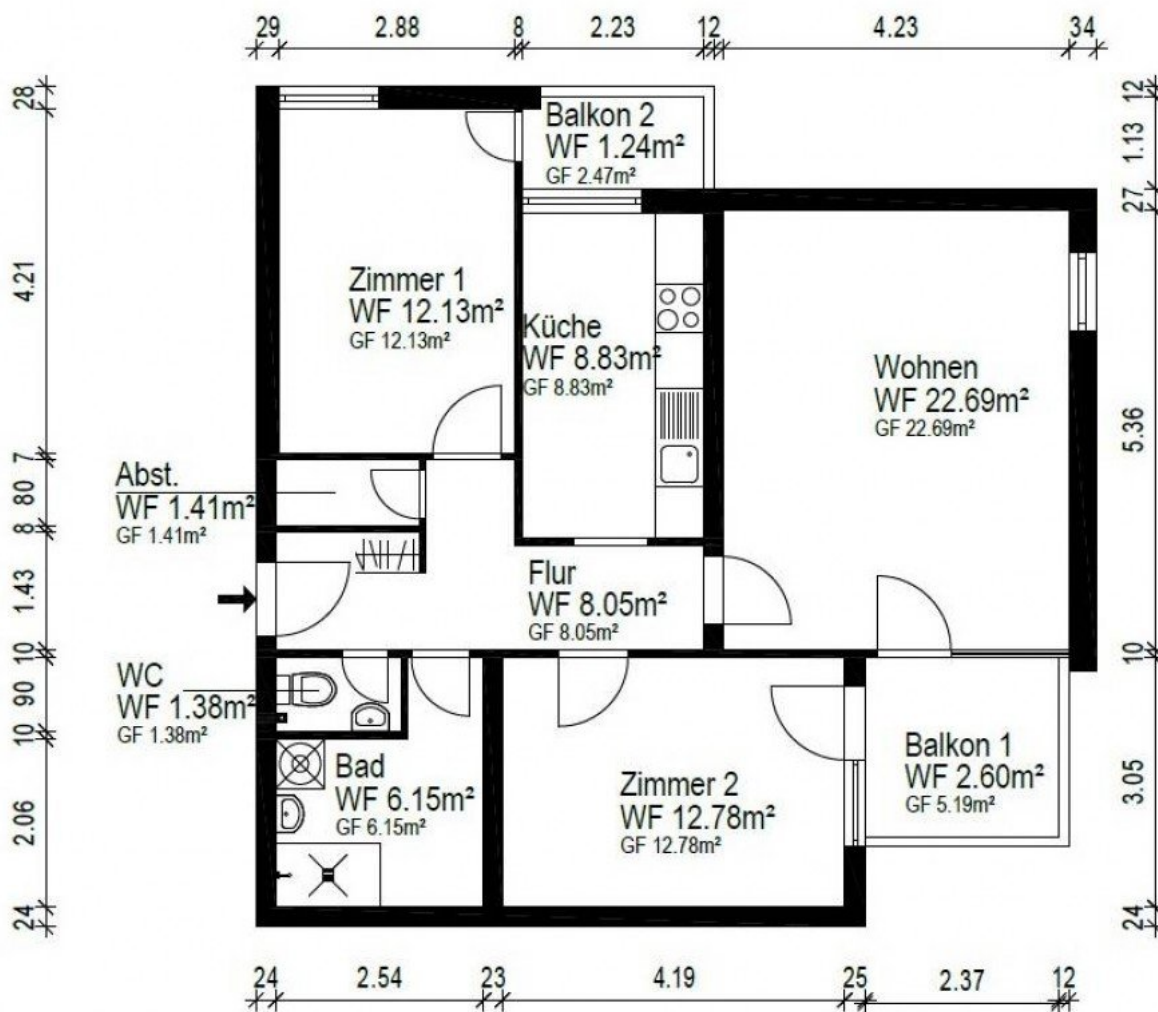


Balkon vorn m. Garagen



- > Etagenwohnung
- > Allensbach
- > 3,5 Zimmer

- > 78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1415



Grundriss

- > Etagenwohnung
- > Allensbach
- > 3,5 Zimmer
- > 78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1415

Firmendaten:

Telefon: 00491715315428
Mobil: 00491715315428
E-Mail: anfragen@rewa-immobilien.org

Tel.: 07732 8927010
Fax: 07732 8927019
E-Mail: immobilien@rewa-gmbh.org
Web: www.rewa-immobilien.de

Registergericht:
Amtsgericht Freiburg, Holzmarkt 2, 79098 Freiburg

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 186762152

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz

Ihre Notizen:

> Etagenwohnung

> Allensbach

> 3,5 Zimmer

> 78 m² Wohnfläche

> Objektnummer: E-1415



AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.