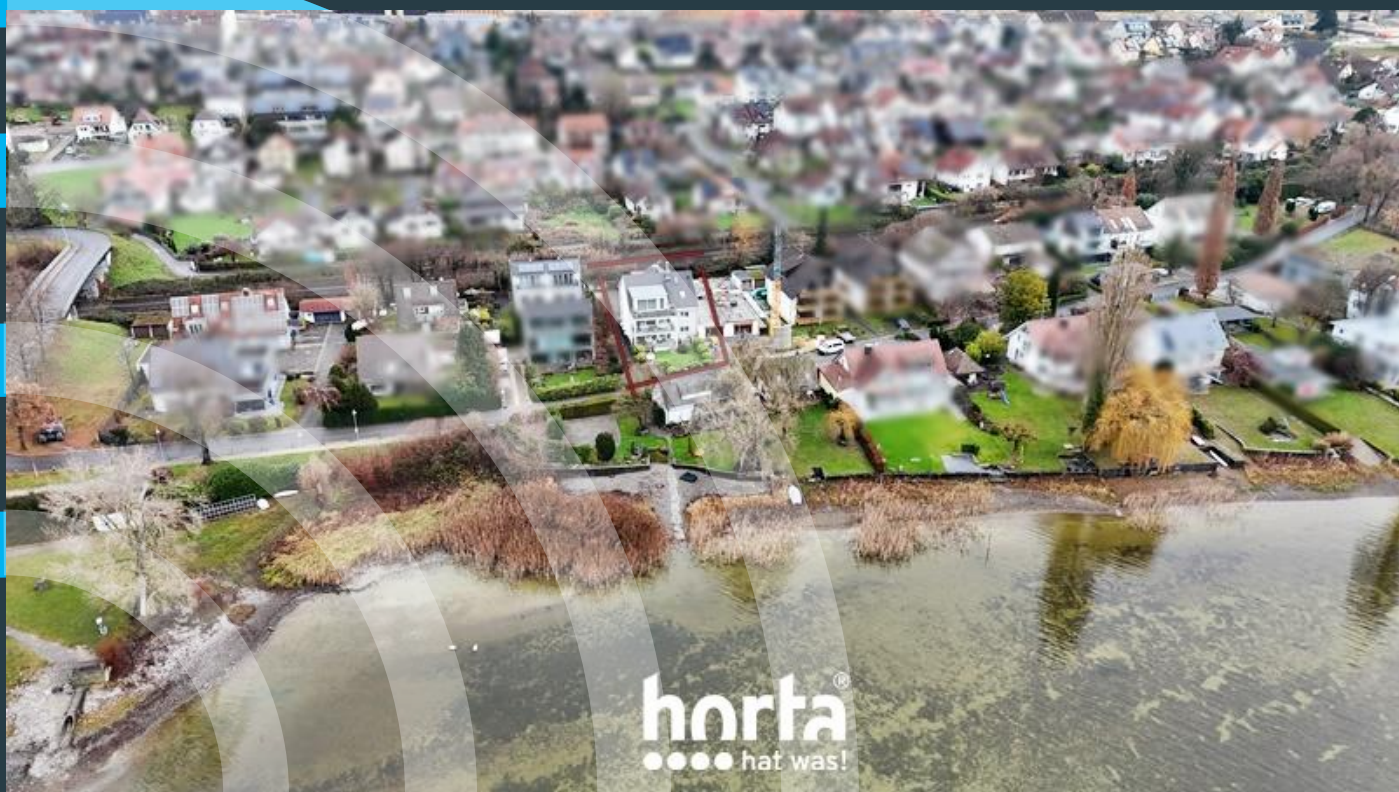


# Wohnen im Urlaubsparadies – Ihr neues Zuhause zum Entspannen und Genießen

Exklusive 3,5-Zimmer-Gartenwohnung in zweiter Seereihe – befristet auf 3 Jahre und möbliert!



## OBJEKTDATEN

Stadtteil	78476 Allensbach
Immobilienart	Wohnungen
Typ	3-Zimmer-Wohnung
Baujahr	1979
Zimmeranzahl	3,5
Wohnfläche ca.	114 m <sup>2</sup>
Stellplatzart	Carport
Mietpreis	1.900,00 €
Miete Stellplatz	80,00 €
Nebenkosten	290,00 €
Mietkaution	5.940,00 €
Mietbeginn	nach Vereinbarung!
Energieausweis	vorhanden
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	99,00 kWh/m <sup>2</sup> a
Effizienzklasse	C
Energieträger	Gas

# LAGE

78476 Allensbach



## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten Lagen Allensbachs – nur wenige Schritte vom Bodensee entfernt. Restaurants mit traumhaftem Blick auf den Sonnenuntergang liegen in unmittelbarer Nähe, dennoch genießen Sie eine ruhige, entspannte Wohnatmosphäre. Wenig besuchte Badeplätze und idyllische Uferabschnitte laden zu erholsamen Stunden am Wasser ein. Die Allensbacher Schifffanlegestelle ist schnell erreichbar, ebenso der charmante Dorfkern mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Eisdiele, Cafés und Restaurants – alles bequem in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem bietet der Bahnhof mit dem „Seehas“ eine schnelle Anbindung in umliegende Orte.

Entlang des Ufers können Sie entspannt verweilen, den Blick über den glitzernden See bis hin zum Säntis schweifen lassen und abends spektakuläre Sonnenuntergänge erleben. Die Kombination aus Nähe zum Wasser, naturnaher Ruhe und bester Infrastruktur macht diese Lage außergewöhnlich reizvoll.



# OBJEKTbeschreibung

## Wohnen im Urlaubsparadies – Ihr neues Zuhause zum Entspannen und Genießen

Das Mehrfamilienhaus wurde 1979 in solider Bauweise errichtet und in den vergangenen Jahren umfassend saniert. Dabei wurde besonderer Wert auf energetische Verbesserungen und modernen Wohnkomfort gelegt. Die Wohnung verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung, und die verbauten 3-fach-verglasten Kunststofffenster sorgen für hervorragende Dämmwerte sowie ein ruhiges Wohnambiente.

Im Jahr 2016 wurde ein neuer, effizienter Wärmeerzeuger installiert. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Gasheizung, wodurch ein zuverlässiger und wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet ist.

Das Gebäude umfasst lediglich drei Parteien und wird durch einen Hausmeister betreut, was die Anlage besonders gepflegt und angenehm ruhig macht.

### Objektbild



**Objektzustand**  
**Mietbeginn ab**  
**Zimmeranzahl**  
**Kellerabteil**  
**Aufzug**  
**Barrierefrei**

gepflegt  
nach Vereinbarung!  
3,5  
Nein  
Nein  
Nein

# AUSSTATTUNG

## Wohnen im Urlaubsparadies – Ihr neues Zuhause zum Entspannen und Genießen

Egal, ob als Feriendomizil oder als erster Wohnsitz – diese exklusive Wohnung bietet Luxus und Komfort pur! Hochwertige Materialien und durchdachte Ausstattung sorgen für ein besonderes Wohngefühl. In den Zimmern sorgt edles Echtholzparkett für Wärme und Atmosphäre, die Sanitärräume sind mit modernen Fliesen elegant gestaltet.

Das große, helle Wohnzimmer mit Südausrichtung bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf die sichtgeschützte Südterrasse mit teilweise Seeblick. Von hier aus gelangen Sie in den zur Wohnung gehörenden Garten, der zum entspannten Verweilen im Freien einlädt. Vom Garten erreichen Sie in nur einer Minute einen wenig genutzten öffentlichen Badeplatz – ideal, um sich an warmen Tagen im See abzukühlen.

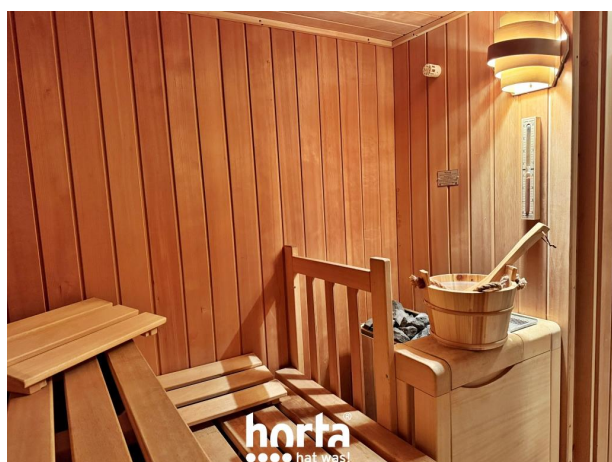
Die offene Küche ist mit dem Wohnbereich verbunden und verfügt über eine exklusive Einbauküche mit sämtlichen notwendigen Elektrogeräten. Die hochwertige Marmorarbeitsfläche verleiht der

Küche einen einzigartigen Charakter, und während Sie hier kochen, haben Sie den Blick in das Wohnzimmer und in den Garten.

Die beiden weiteren Zimmer sind großzügig geschnitten und eignen sich ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer. Die überdurchschnittliche Deckenhöhe lässt die Räume besonders offen und hell wirken. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort, das Hauptbadezimmer ist mit Badewanne, ebenerdige Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet, zudem kann hier eine Waschmaschine angeschlossen werden.

Im Untergeschoss steht eine private Sauna zur Verfügung, die exklusiv nur zwei der vier Wohnungen nutzen – hier genießen Sie auch im Winter ein echtes Urlaubsgefühl.

Die Wohnung wird befristet für drei Jahre vermietet und möbliert übergeben, sodass Sie sofort einziehen und den Luxus genießen können.



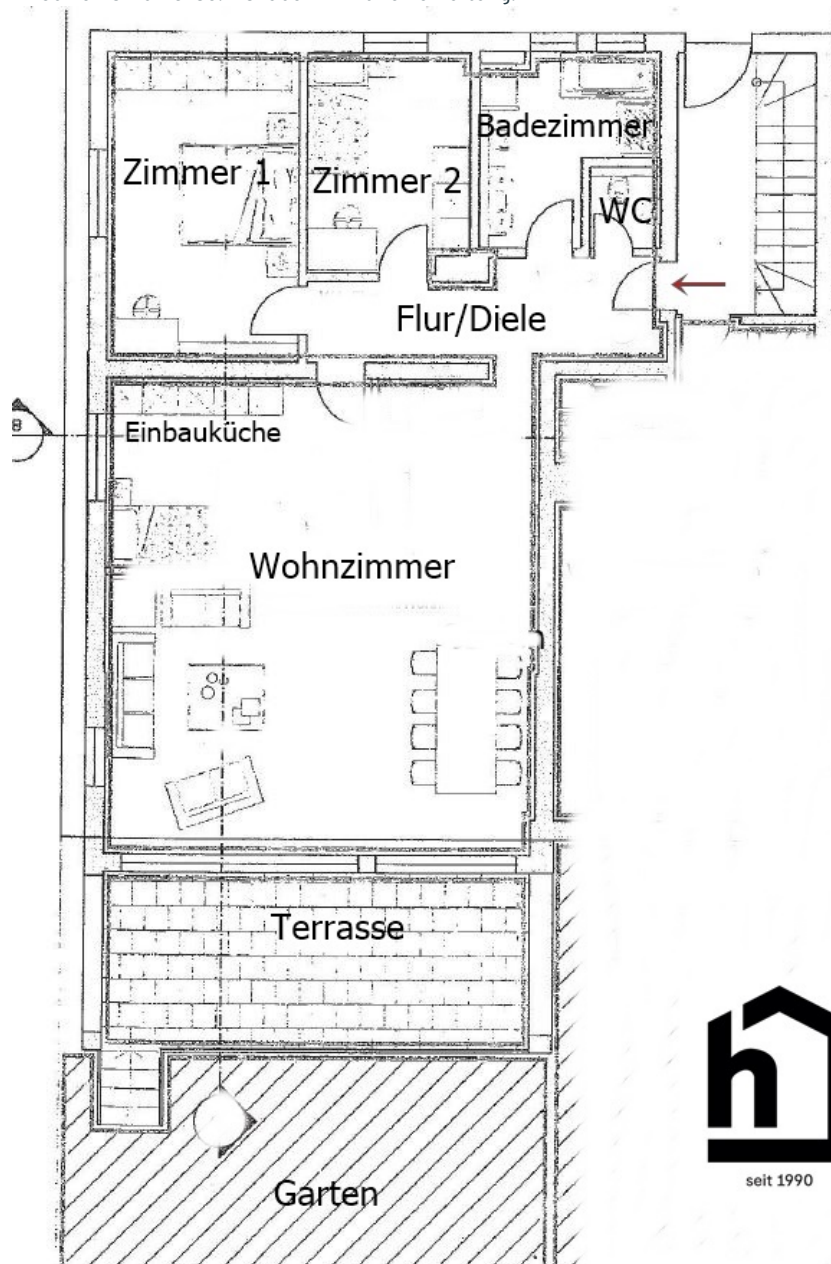
Sauna

<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Bodenbelag Wohnen</b>	Parkettboden
<b>Bodenbelag Küche</b>	Parkettboden
<b>Bodenbelag Bad</b>	Fliesenboden
<b>Bodenbelag Schlafen</b>	Parkettboden
<b>Bodenbelag Flur</b>	Parkettboden
<b>Einbauküche</b>	mit allen notwendigen Elektrogeräten
<b>Badezimmer</b>	Dusche Badewanne 2 Waschbecken Tageslichtbad Bad
<b>Waschmaschinenanschluss</b>	
<b>Fenster</b>	3-fach Verglasung Kunststoff-Fenster elektr. Rollläden Nein
<b>Abstellraum</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Nein
<b>Sonstiges</b>	Garten, Sauna, Seenähe!

# GRUNDRISS

## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und dient lediglich zur Orientierung.  
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung.



seit 1990

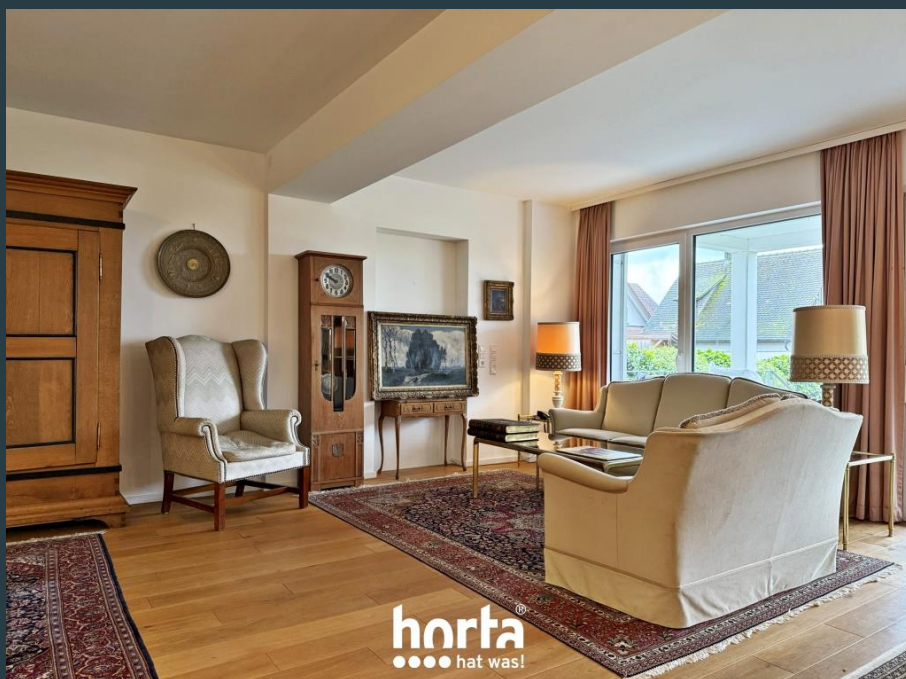


# BILDANSICHTEN

78476 Allensbach



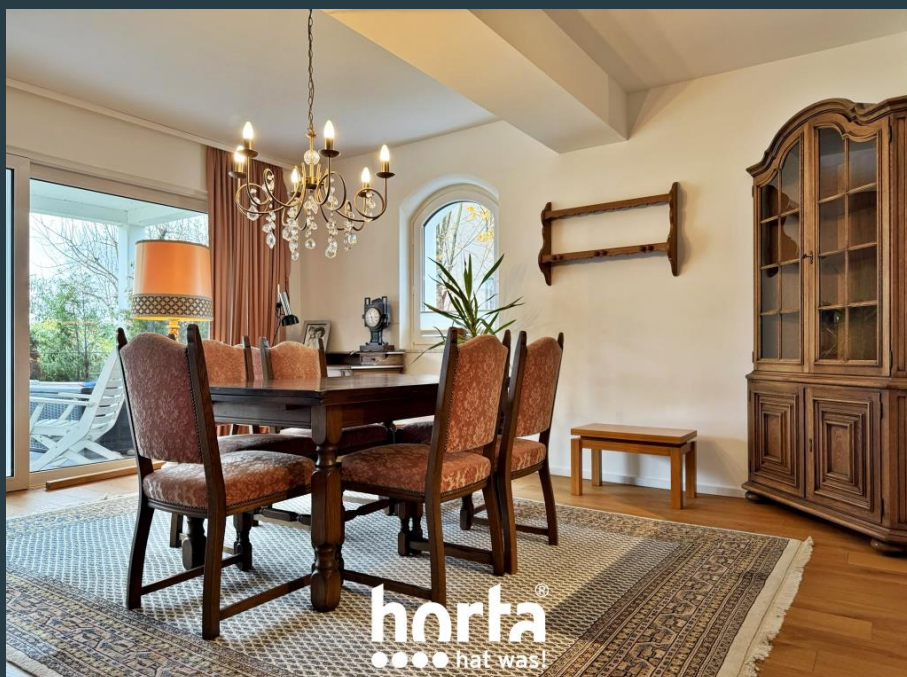
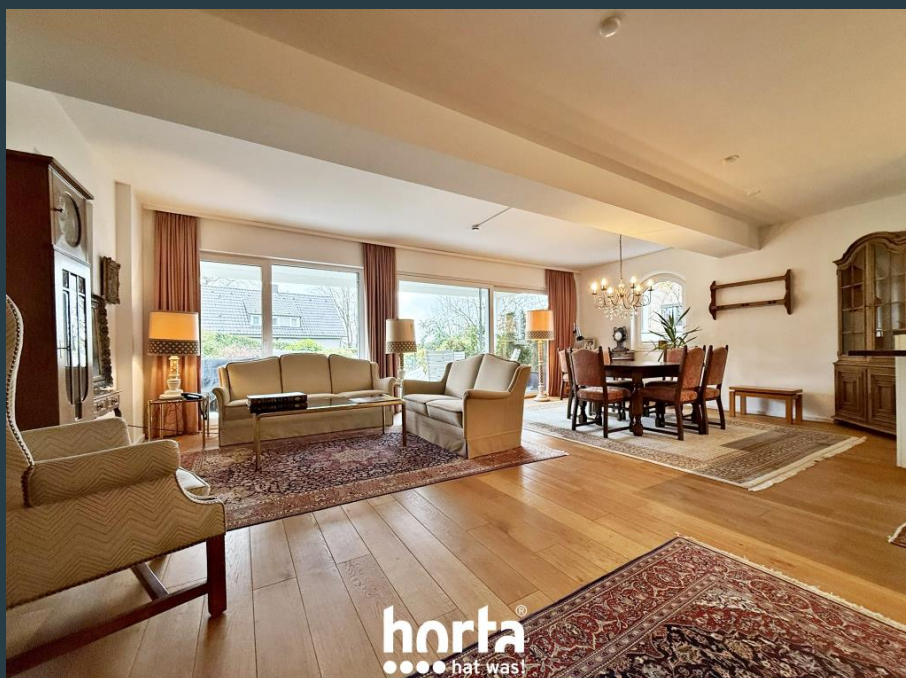
Wohnzimmer Ans. 1



Wohnzimmer Ans. 2

## BILDANSICHTEN

Wohnzimmer Ans. 3



Wohnzimmer Ans. 4



## BILDANSICHTEN

Impression Wohnzimmer



Impressionen Wohnzimmer

## BILDANSICHTEN



Schlafzimmer



Impressionen Schlafzimmer

## BILDANSICHTEN

Schlafzimmer 2



Küche Ans. 1



## BILDANSICHTEN



Küche Ans. 2



Badezimmer Ans. 2

## BILDANSICHTEN



Badezimmer Ans. 2



WC

## BILDANSICHTEN

Flur



Sauna



## BILDANSICHTEN



Terrasse



Garten Ans. 1

## BILDANSICHTEN

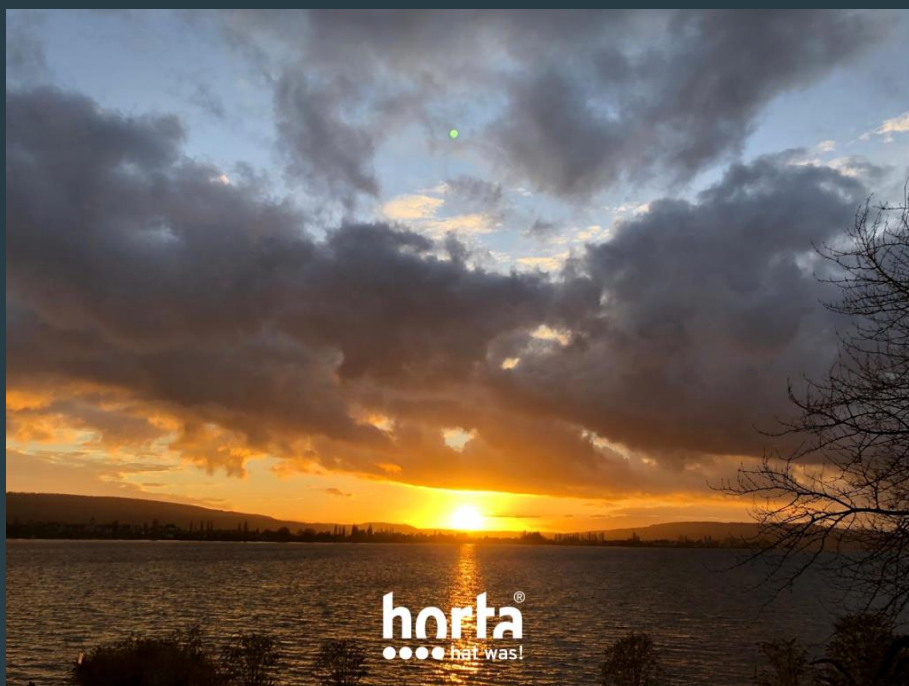
Garten Ans. 2



Impressionen



## BILDANSICHTEN



Impressionen



# ENERGIEAUSWEIS

## 78476 Allensbach

Der Bedarfsausweis basiert auf einer Analyse der Gebäudehülle, der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung. Mit diesen Informationen wird der Energiebedarf des Gebäudes berechnet und in eine Energieeffizienzklasse von A+ (sehr effizient) bis H (weniger effizient) eingestuft.

Energieträger  
Energieausweistyp  
Energiekennwert  
Energieeffizienzklasse

Gas  
Bedarfsausweis  
99,00 kWh (m<sup>2</sup>\*a)  
C

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001274743

(oder "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>

kg/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
99 kWh/(m<sup>2</sup>a)

110 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwandtes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

99 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 9 EEWärmeG vom verschärften Anforderungswert der EnEV sind eingehalten.

Verfahrener Anforderungswert:  
Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verschärfter Anforderungswert:  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0 W/(m<sup>2</sup>K)

## Vergleichswerte Endenergie

Vergleichswerte Endenergie:

- 0-25: Energieeffiziente Gebäude
- 25-50: Energieeffiziente Gebäude
- 50-75: Energieeffiziente Gebäude
- 75-100: Energieeffiziente Gebäude
- 100-125: Energieeffiziente Gebäude
- 125-150: Energieeffiziente Gebäude
- 150-175: Energieeffiziente Gebäude
- 175-200: Energieeffiziente Gebäude
- 200-250: Energieeffiziente Gebäude
- >250: Energieeffiziente Gebäude

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen ergeben sich die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudeheizfläche (A<sub>H</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillig

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> siehe Fußnote 5 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>6</sup> nur bei Neubau

# SONSTIGES

## 78476 Allensbach

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse, sowie Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir weisen darauf hin, dass bei Abschluss eines Mietvertrages die Vertragsbeteiligten auf die Ausübung einer ordentlichen Kündigung für den Zeitraum von 3 Jahren verzichten. Die Wohnung wird mit Möbeln und für einen Zeitraum von 3 Jahren befristet vermietet.

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## Geltungsbereich

Diese nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter, der unter Berücksichtigung der Regelungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint.

Soweit Individualvereinbarungen oder einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

## Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich.

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme der Verhandlungen mit dem Verkäufer/ Vermieter aufgrund des beiliegenden Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten/ Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber einem Wohnungssuchenden entstehen soll ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Ein konkludenter Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande. Sollte ein schriftlicher Maklervertrag oder Betreuungsvertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.



## Expose Haftung

Die beiliegende Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Da wir nicht alle Objektangaben selbst ermitteln, können wir hierfür auch keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass optimierte Grundrisse nicht zwingend maßstabsgetreu sind. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen teilweise nur der Visualisierung. Verbindliche Angaben sind immer und ausschließlich den genehmigten Originalzeichnungen, Plänen oder Baubeschreibungen zu entnehmen.

## Beratungshaftung

Mit diesen AGBs akzeptieren Sie, dass wir weder eine steuerliche noch eine rechtliche Beratung durchführen. Sollten Sie Aussagen von uns diesbezüglich vernehmen, ist dies maximal nur als unverbindlicher Hinweis zu verstehen und bei Relevanz immer von einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu prüfen.

## Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

## Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

## Doppeltätigkeit des Maklers.

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden. Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mietinteressenten provisionspflichtig tätig sein.

## Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber dem Makler zur Zahlung der Provision verpflichtet. Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu bezahlen.

Des Weiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet - oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

## Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag).

Mit rechtswirksamen Abschluss eines Kaufvertrages entsteht der Honoraranspruch des Maklers. Dieser beträgt bei Immobilien 3,57% der Kaufpreissumme (3% zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer), soweit nicht das umseitige Angebot einen anderen Provisionssatz ausweist. Bei einem Mietvertrag für Gewerbe berechnen wir bis zu 4 Monatsmieten kalt zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt. Die Honorarforderung wird mit Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

## Pauschaler Aufwendungsersatz

Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10% der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass dem Makler objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

## Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber dem Makler eine Pauschale von 10% der vereinbarten Provision zu bezahlen. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

## Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

## Haftung Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

## Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

## Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

Der Makler nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer in Empfang. Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers.

## Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die nichtige oder undurchführbare Bestimmung soll in diesem Fall durch eine Bestimmung ersetzt werden die dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck am nächsten kommt, soweit die Grundsätze von Treu und Glauben dem nicht entgegenstehen. Dasselbe gilt für eine ergänzungsbedürftige Lücke.

## Gerichtstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers (78464 Konstanz) vereinbart.

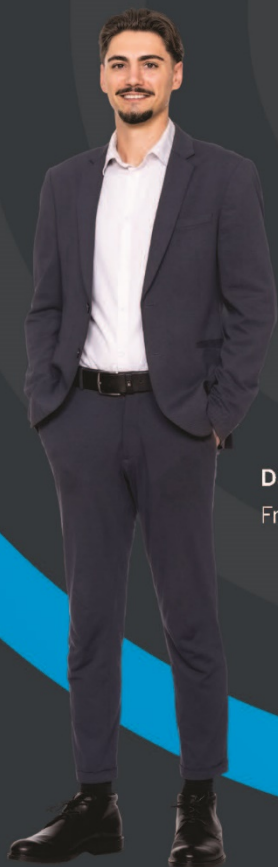
Stand: 03/2023



# IHRE ANSPRECHPARTNER



**Lukas Mittag**  
 Leitung Vermietung



**David Otero**  
 Frontoffice Vermietung



**Anja Koenen**  
 Vermietungsmarketing