

Seeblick inklusive: Wohnen, Genießen und Entspannen auf höchstem Niveau!

Deluxe Living- 4-Zimmer-Wohnung mit Seesicht und gehobener Ausstattung!



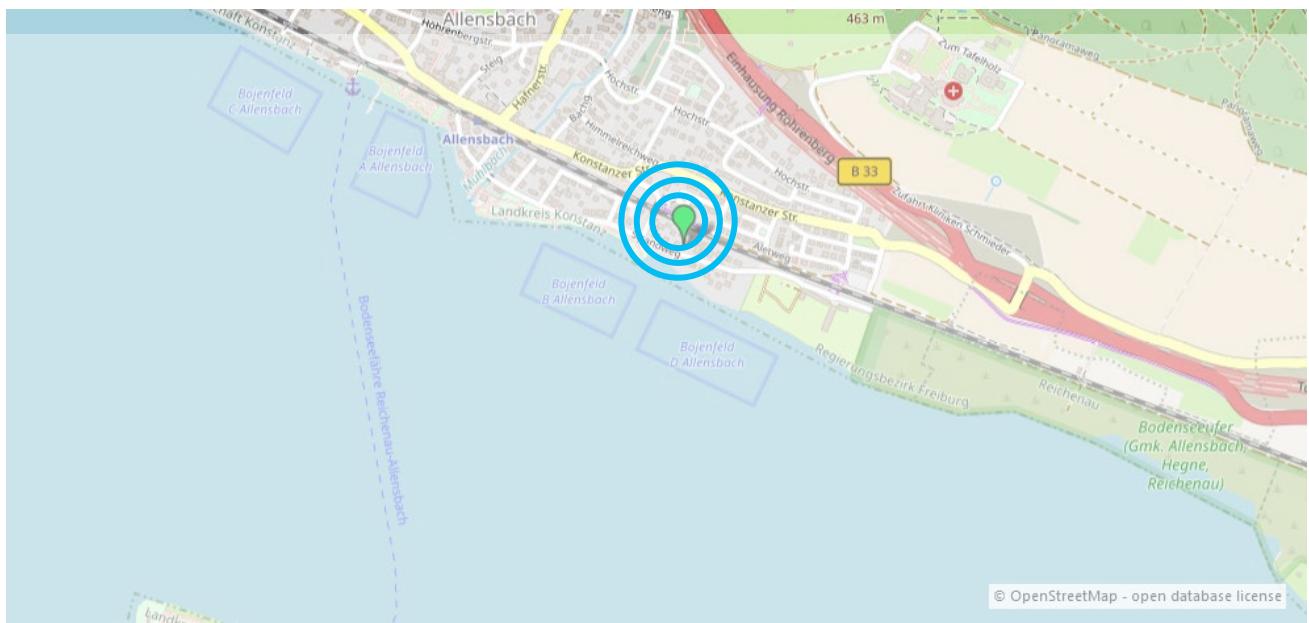
horta®
••• hat was!

OBJEKTDATEN

Stadtteil	78476 Allensbach
Immobilienart	Wohnungen
Typ	4-Zimmer-Wohnung
Baujahr	1979
Zimmeranzahl	4
Wohnfläche ca.	148 m ²
Nutzfläche ca.	8 m ²
Stellplatzart	Garage
Mietpreis	2.380,00 €
Miete Stellplatz	130,00 €
Nebenkosten	290,00 €
Mietkaution	7.440,00 €
Mietbeginn	Ab sofort oder nach Vereinbarung
Energieausweis	vorhanden
Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Energiekennwert	99,00 kWh/m ² a
Effizienzklasse	C
Energieträger	Gas

LAGE

78476 Allensbach



Lagebeschreibung

Diese Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Allensbachs – nur wenige Schritte vom Bodenseeufer entfernt. Die Umgebung vereint eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet damit ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebensmodelle.

Der Ortskern von Allensbach ist in wenigen Gehminuten erreichbar und überzeugt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Eisdielen, Restaurants sowie einer Postfiliale und weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs. Auch der Bahnhof ist fußläufig gut erreichbar und gewährleistet eine komfortable Anbindung nach Konstanz, Radolfzell und in die umliegende Region.

Kinderhäuser und Grundschulen befinden sich ebenfalls in bequemer Gehweite, was die Lage besonders alltagstauglich macht. Die Kombination aus Seenähe, naturnaher Ruhe, kurzen Wegen und einer sehr guten Infrastruktur verleiht dieser Wohnlage einen außergewöhnlich hohen Wohn- und Freizeitwert. Entlang des Ufers lassen sich eindrucksvolle Ausblicke über den Bodensee bis hin zum Säntis genießen – insbesondere die stimmungsvollen Sonnenuntergänge sorgen für ein besonderes Lebensgefühl.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ausgezeichnete Restaurants mit herrlichem Blick auf den Sonnenuntergang sowie wenig frequentierte Badeplätze und idyllische Uferabschnitte, die zu erholsamen Stunden am Wasser einladen. Der Bodensee mit seiner Uferpromenade bietet zu jeder Jahreszeit hohe Aufenthaltsqualität – sei es für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Verweilen.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Seeblick inklusive: Wohnen, Genießen und Entspannen auf höchstem Niveau!

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 wohnlich erscheinen lässt.

Objektbild



Objektzustand	gepflegt
Mietbeginn ab	Ab sofort oder nach Vereinbarung
Zimmeranzahl	4
Kellerabteil	Ja
Aufzug	Nein
Barrierefrei	Nein

AUSSTATTUNG

Seeblick inklusive: Wohnen, Genießen und Entspannen auf höchstem Niveau!

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit einem einzigartigen Bezug zum Bodensee. Das Objekt wurde im Jahr 2016 umfassend saniert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, zeitlosen Zustand. Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und eine erstklassige Ausstattung schaffen ein Wohnumbiente auf hohem Niveau.

Herzstück der Wohnung ist das sehr großzügige Wohnzimmer mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und eröffnen einen beeindruckenden Blick auf den See – sowohl vom Wohnbereich als auch beim Kochen. Die hochwertige Einbauküche ist offen zum Wohnraum gestaltet und überzeugt mit gehobener Ausstattung inklusive moderner Elektrogeräte, zusätzlichem Dampfgarer, edler Keramikarbeitsplatte sowie einer Kochinsel, die den Wohnraum perfekt ergänzt.

Der große Balkon mit Seesicht lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – hier genießen Sie Sonne, Ruhe und den Blick auf das Wasser. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich zudem ein gut versteckter, wenig frequentierter öffentlicher Badeplatz, der ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung bietet.

Die Wohnung verfügt über drei weitere großzügige und helle Zimmer, eines davon mit direktem Seeblick.

Zwei moderne Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort: ein Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres Duschbad. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer.

Edler Massivholzdielenboden, Fußbodenheizung in allen Räumen sowie in die Decken integrierte LED-Spots unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung. Eine Video-Gegensprechanlage bietet zusätzliche Sicherheit und Komfort. Das Haus wird zuverlässig von einem Hausmeister betreut und umfasst lediglich vier Wohneinheiten – ein ruhiges und exklusives Wohnumfeld.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie eine große Garage, die ausreichend Platz für ein großes Fahrzeug oder sogar ein Boot bietet. Ein weiterer Stellplatz vor der Garage ist vorhanden, optional steht ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die großzügiges und modernes Wohnen mit Seesicht, einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung und hochwertiger Ausstattung in einem kleinen, exklusiven Wohnhaus schätzen.



Ausstattungsbild

Heizung	Fußbodenheizung
Bodenbelag Wohnen	Massivholzdielenboden
Bodenbelag Küche	Massivholzdielenboden
Bodenbelag Bad	Fliesenboden
Bodenbelag Schlafen	Massivholzdielenboden
Bodenbelag Flur	Massivholzdielenboden
Einbauküche	mit allen notwendigen Elektrogeräten
Badezimmer (Die Wohnung verfügt über 2 Badezimmer)	2 Duschen Badewanne 2 Waschbecken Tageslichtbad Badezimmer
Waschmaschinenanschluss	3-fach Verglasung Kunststoff-Fenster elektr. Rollläden
Fenster	Nein
Abstellraum	Nein
Barrierefrei	Nein

GRUNDRISS

Grundriss

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

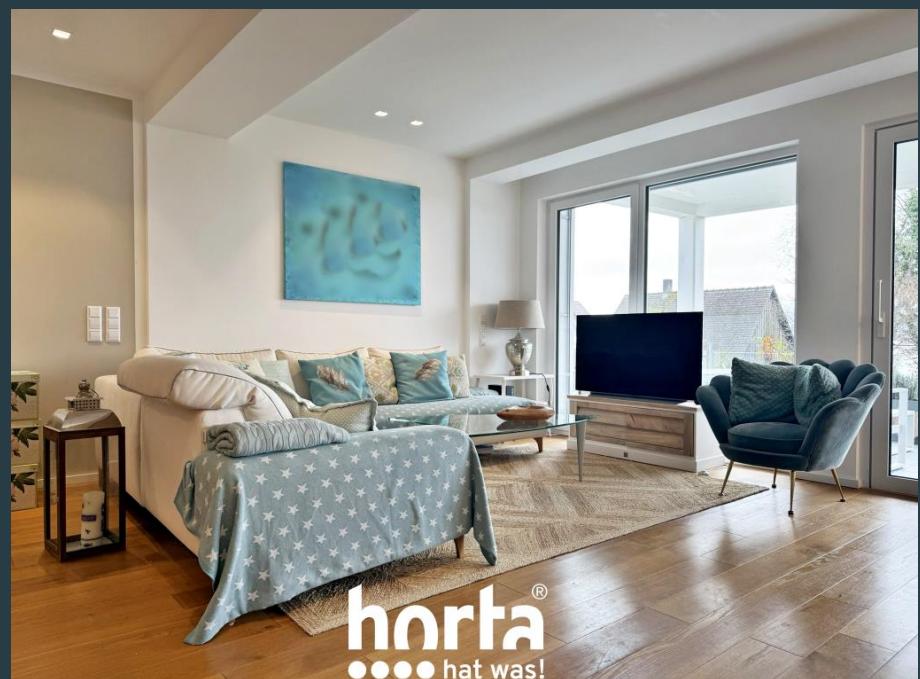


BILDANSICHTEN

78476 Allensbach



Wohnzimmer Ans. 1



Wohnzimmer Ans. 2

BILDANSICHTEN

Wohnzimmer Ans. 3



horta[®]
●●●● hat was!

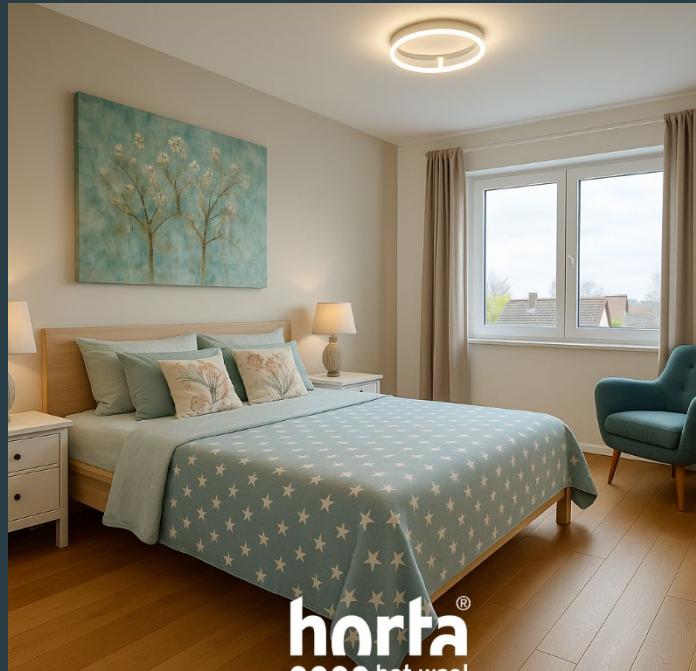
Wohnzimmer Ans. 4



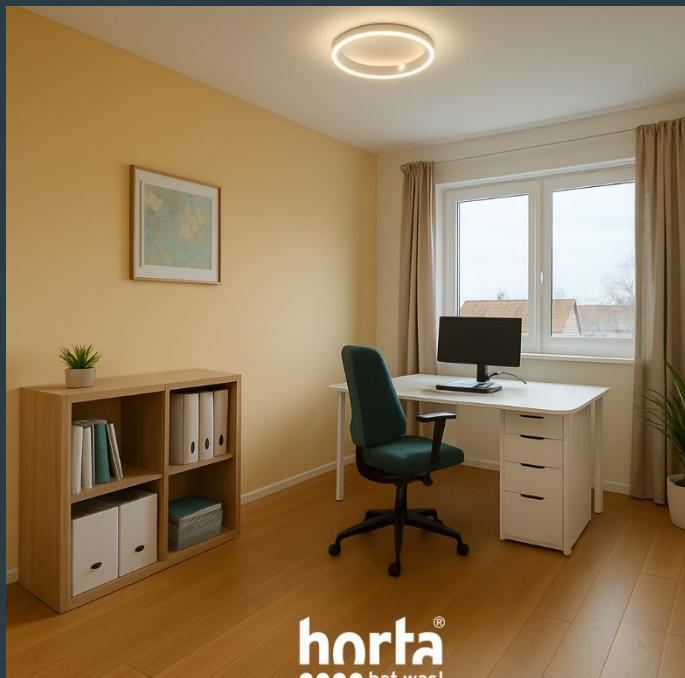
horta[®]
●●●● hat was!

BILDANSICHTEN

Beispielbild Schlafzimmer



Beispielbild Arbeitszimmer



BILDANSICHTEN



Kinderzimmer



offene Küche

BILDANSICHTEN

offene Küche Ans. 2



horta[®]
● ● ● ● hat was!

Einbauküche



BILDANSICHTEN



BILDANSICHTEN



Gäste-Badezimmer



Gäste-Badezimmer Ans. 2

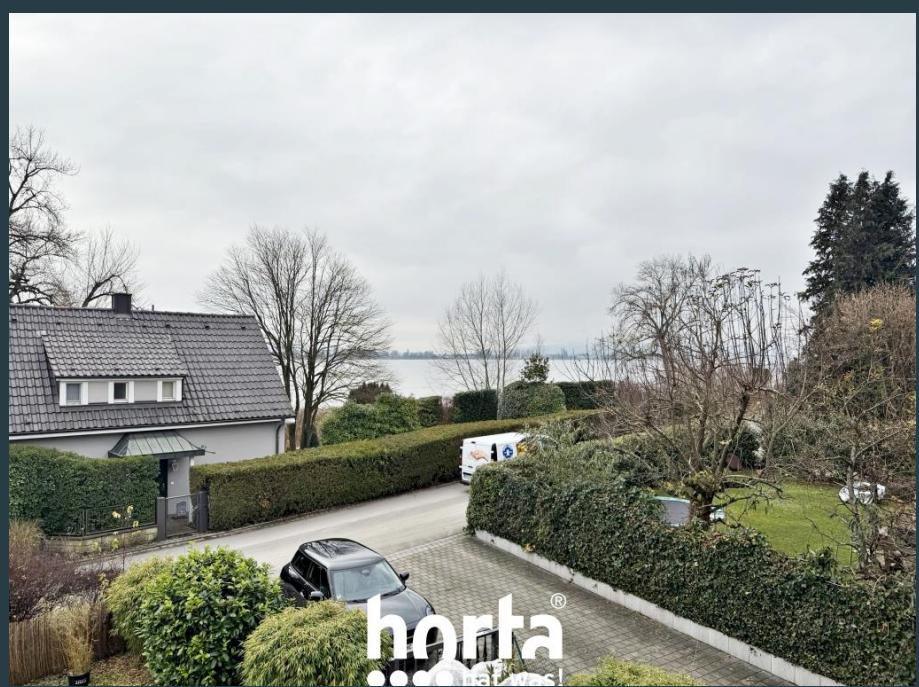
BILDANSICHTEN



BILDANSICHTEN



Seezugang (öffentliche)



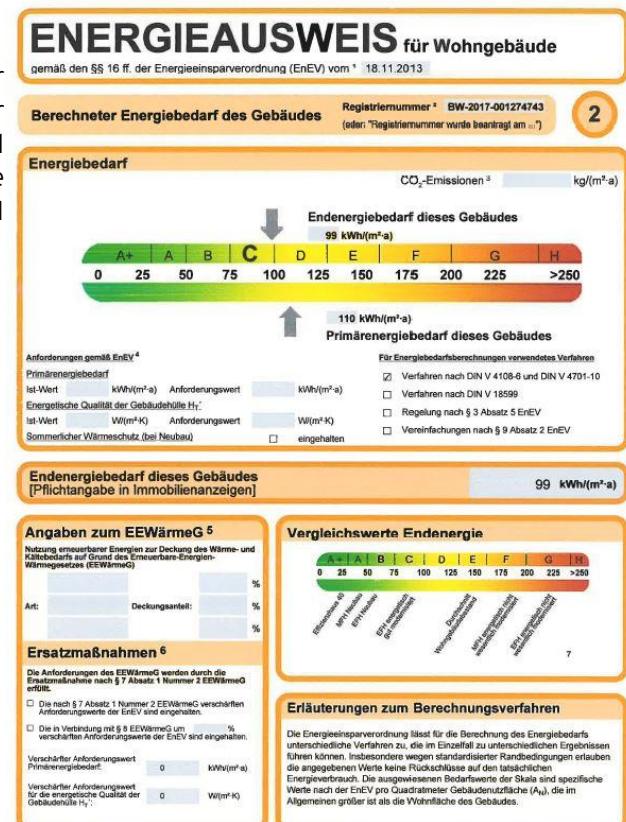
Seesicht

ENERGIEAUSWEIS

78476 Allensbach

Der Bedarfssausweis 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 Gas
Energieausweitstyp Bedarfssausweis
Energiekennwert 99,00 kWh (m²*a)
Energieeffizienzklasse C



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 2 Jahren verzichten.

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 Individualvereinabrungen 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 bezifert 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 Expose 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

horta Immobilien GmbH & Co. KG
Mainaustraße 32 · 78464 Konstanz
Geschäftsführer: Carlos Horta

T +49 7531 942 199 0
F +49 7531 942 189 9
E vermieten@horta.de

Amtsgericht Freiburg
HRA 702202
USt-IdNr. DE274660122

Persönlich haftende Gesellschafterin: horta Verwaltungs GmbH · Mainaustraße 32 · 78464 Konstanz
Amtsgericht Freiburg · HRB 706123 · USt-IdNr. DE216360947 · Geschäftsführer: Monika & Carlos Horta