

Exposé

Doppelhaushälfte in Allensbach

Haus mit Seepanorama, Alpenblick & ELW in Allensbach



Objekt-Nr. OM-439189

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.545.000 €**

78476 Allensbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	464,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

IHRE PRIVATE TRAUMLAGE ÜBER DEM SEE

Diese im Jahr 2015 erbaute und 2022 aufwändig erweiterte Doppelhaushälfte (ca. 210m² Wohnfläche) bietet eine seltene Kombination aus moderner Architektur, hoher Energieeffizienz (A) und einem unverbaubaren Seepanorama mit Seeblick ab Erdgeschoss.

Am begehrten West-Ortsrand von Allensbach in sonniger Lage gelegen, genießen Sie hier absolute Privatsphäre und einen weiten Blick über den See in Richtung Süden. Im Westen haben Sie den wundervollen Weitblick der Ortsrandlage. Das Haus besitzt optimale Anbindung an die B33 in ca. 2km Entfernung.

Aufgrund der Raumaufteilung sowie der Einlieger-Option bietet das Haus verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: als exklusives Privathaus mit Wellnessbereich, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie befindet sich in erhöhter Lage über einer Bahnböschung. Diese besondere Topografie fungiert als natürliche Schallschutzwand. Zusammen mit der hochwertigen 3- bis 5-fach Verglasung genießen Sie Ruhe. Da die Bahn unterhalb verläuft, bleibt Ihr Panoramablick über die erste Reihe hinweg unverbaubar.

Ausstattung

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT (6,5 Zimmer):

Erdgeschoss: offenes und helles Wohnen und Essen als Herzstück des Hauses. Der stilvolle Schwedenofen (Twinfire) sorgt für Atmosphäre und behagliche Wärme. Gäste WC sowie Garderobenbereich.

1. Obergeschoss: Drei Schlafzimmer mit herrlichem Ausblick sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zugang zur gedämmten Loggia über zwei Zimmer.

Dachgeschoss: Ein exklusiver Rückzugsort mit Master-Bedroom, Badezimmer mit Badewanne und Zugang zur spektakulären Dachterrasse.

Untergeschoss: Einliegeroption mit potenziell separatem Eingang. Ideal als Wellness-Oase/ Fitnessstudio, Gäste-Appartement oder autarkes Home-Office. Der nicht einsehbare Tiefhof hat eine Whirlpool-Vorbereitung für private Entspannung. Zudem ein Badezimmer mit Dusche.

HIGHLIGHTS

Outdoor-Oase: Südausrichtung, diverse Terrassen und ein blickgeschützter, mediterran angelegter Garten mit Palmen, Feuer/Grillstelle und altem Baumbestand. Im Garten befindet sich zudem ein ausgebauter Bauwagen mit Strom als Unterstellmöglichkeit.

Freiraum: Zwei Terrassen, eine als Wienlaube konzipiert, Loggia sowie eine Panorama-Dachterrasse (Süd/West-Ausrichtung).

Effizienzklasse A dank Gas, Solarthermie, Schwedenofen sowie guter Dämmung.

Parken: 2 Kfz-Stellplätze direkt am Haus

Exklusivität: Ausschließlich eigentümergebaut, bezugsfrei.

Die Doppelhaushälfte befindet sich am Ende einer Privatstraße. Es gibt daher keinen Durchgangsverkehr.

VERKAUF VON PRIVAT AN PRIVAT. KEIN MIETKAUF. KEINE MAKLERANFRAGEN.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie verbindet naturnahes Wohnen am Ortsrand mit der umfassenden Infrastruktur der Gemeinde Allensbach.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof und Buslinien gewährleistet. Die Bundesstraße Richtung Konstanz bzw. Stuttgart erreichen Sie in nur ca. 2km, während der See und das Allensbacher Leben direkt vor Ihrer Haustür liegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,47 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Alpenblick

Exposé - Galerie



Gartenausschnitt



Dachterasse DG

Exposé - Galerie



Master-Bedroom DG



En-Suite-Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer/Galerie DG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zugang Loggia OG

Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Garderobe

Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohn/Essbereich EG

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich EG



UG Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



UG mit Tiefhof



UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Gebäude vom Garten

Exposé - Galerie



Stellplätze



Weinlaube

Exposé - Galerie



Terrasse



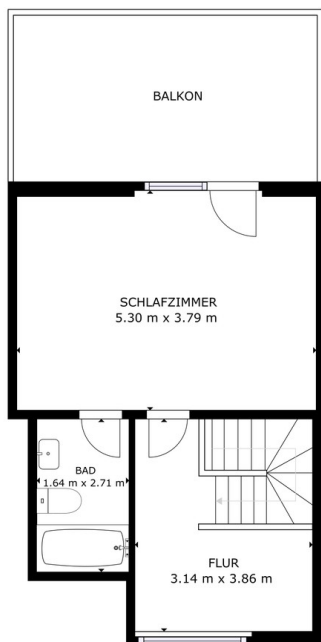
Garten

Exposé - Galerie



Loggia Blick West

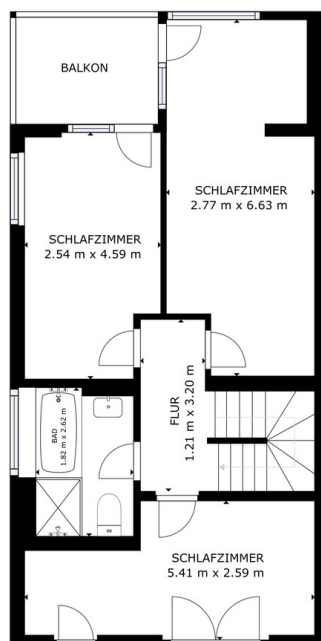
Exposé - Grundrisse



STOCKWERK 4

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 47.85 m², STOCKWERK 2: 67.45 m², STOCKWERK 3: 57.94 m², STOCKWERK 4: 38.47 m²
AUSGEKLASSIFIZIERTE FLÄCHE: WÄRM: 58.52 m², BALKON: 21.15 m²
INSGESAMT: 211.71 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

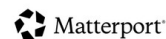
DG



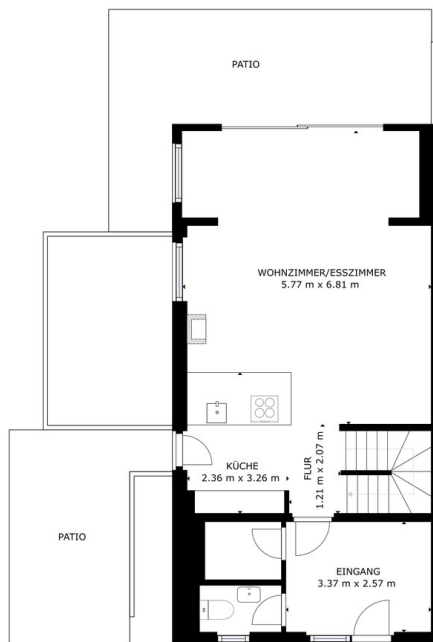
STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 47.85 m², STOCKWERK 2: 67.45 m², STOCKWERK 3: 57.94 m², STOCKWERK 4: 38.47 m²
AUSGEKLASSIFIZIERTE FLÄCHE: WÄRM: 58.52 m², BALKON: 21.15 m²
INSGESAMT: 211.71 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

1. Stock



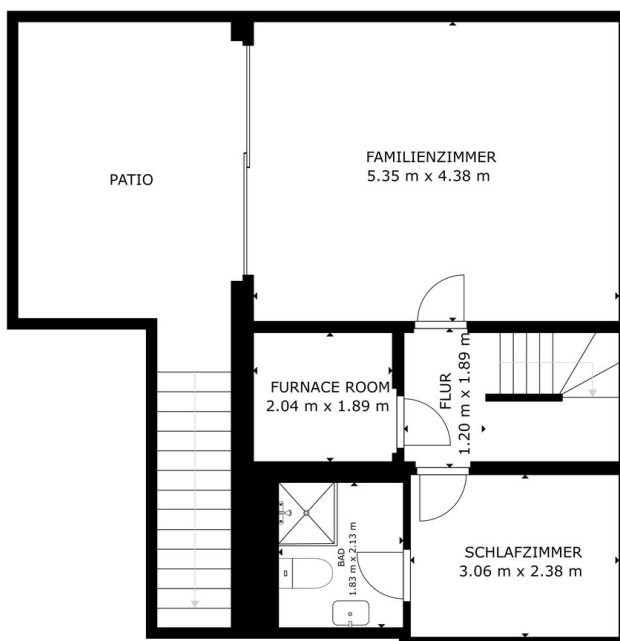
Exposé - Grundrisse



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 47.85 m², STOCKWERK 2: 67.45 m², STOCKWERK 3: 57.94 m², STOCKWERK 4: 38.47 m²
 AUSGEKLASSIFIZIERTE FLÄCHE: PATIO: 58.52 m², BALCONY: 21.15 m²
 INSGESAMT: 211.71 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

EG



STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 47.85 m², STOCKWERK 2: 67.45 m², STOCKWERK 3: 57.94 m², STOCKWERK 4: 38.47 m²
 AUSGEKLASSIFIZIERTE FLÄCHE: PATIO: 58.52 m², BALCONY: 21.15 m²
 INSGESAMT: 211.71 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

UG



Exposé - Grundrisse



STOCKWERK 1

STOCKWERK 2

STOCKWERK 3

STOCKWERK 4

BRUTTINNENSAUM
STOCKWERK 1: 47,85 m², STOCKWERK 2: 67,45 m², STOCKWERK 3: 57,94 m², STOCKWERK 4: 38,47 m²
AUSGEKLEBTE FLÄCHE: PATIO: 58,52 m², BALKON: 21,15 m²
INSGESAMT: 211,71 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Komplett

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

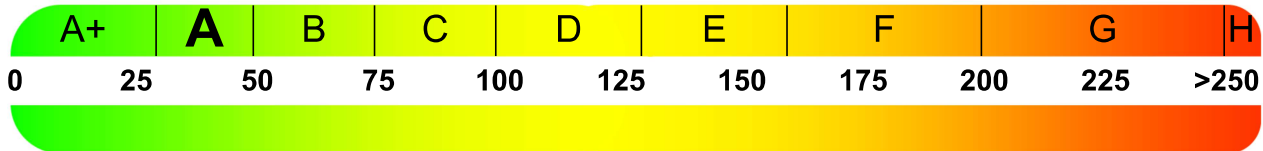
Registriernummer ² BW-2025-005866264
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **6,97** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
44,47 kWh/(m²*a)



33,76 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

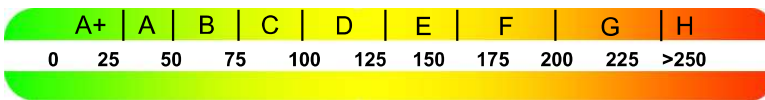
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

44,47 kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.04.2022	31.03.2025	Erdgas	1,10	15957,66	2872,38	13085,28	1,19
01.04.2022	31.03.2025	Stückholz	0,20	9350,00	0,00	9350,00	1,19

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus