



LAGO ROYAL

— ◆ —
LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE



LAGO
ROYAL
LUXUS IN
ERSTER SEEEREIHE

VIDEO-TOUR ONLINE

Die Highlights



Direkte Wasserlage am ruhigen Gnadensee



Altbestand mit gewachsenem Seehaus-Charakter



Unverbindliche Neubauvision bereits visualisiert



Privater Seezugang mit eigenem Hafen



Leerstehender Bestand für neue Konzepte



Geschützte Atmosphäre mit gewachsenem Baumbestand



Anlanden am eigenen Grundstück



Sanierung, Neuinterpretation oder Neubau denkbar



Großzügige Privatheit durch gewachsene Struktur



Ca. 2.403 m² Grundstücksfläche



Ein Ort für architektonische Visionen



Blickachsen, Ufer, Wasser und Weite



Seltene Uferlage mit Entwicklungspotenzial



Wasser, Garten und Privatsphäre vereint



Rarität für Generationen am Wasser

Objektdaten 1/3

Objektart:	Grundstück mit Altbestand und Entwicklungspotenzial
Adresse:	Seeweg 2, 78476 Allensbach, Deutschland
Lage:	Direkte Wasserlage am Gnadensee mit privatem Seezugang und eigenem Hafen
Flurstück:	Flst. 400, Gemarkung Allensbach
Grundstücksfläche gesamt:	ca. 2.403 m ²
Grundstücksaufteilung laut vorliegenden Unterlagen:	ca. 1.515 m ² Gebäude- und Freifläche ca. 888 m ² Seevorland / Wasserfläche
Bestandsgebäude:	Leerstehender, aktuell nicht bewohnbarer Altbestand mit großzügiger Doppelgarage sowie zwei weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück
Ursprungsbaujahr Bestand:	ca. 1910, im Laufe der Jahrzehnte mehrfach verändert und umgebaut
Bestandsflächen:	Aktuelle Wohnflächenberechnungen, Baupläne oder belastbare Flächenaufstellungen zum Bestandsgebäude liegen derzeit nicht vor. Die Vermarktung erfolgt ausdrücklich als Grundstück mit Altbestand und Entwicklungspotenzial, nicht als bezugsfertiges Wohnhaus

Objektdaten 2/3

Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz.
Energieausweis:	Energieausweis liegt derzeit nicht vor.
Bebauungsplan:	Bebauungsplan „Seeweg“, Gemeinde Allensbach, Teilbereich WA 9
Gebietsart:	Allgemeines Wohngebiet, WA
Grundflächenzahl:	GRZ 0,25
Bauweise:	Offene Bauweise
Zulässige Gebäudetypen:	Einzelhaus oder Doppelhaus
Vollgeschosse:	Maximal 2 Vollgeschosse
Wohneinheiten:	Max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus Max. 1 Wohneinheit je DHH
Dachform:	Satteldach oder gegenläufiges Pulldach
Dachneigung:	20° bis 55°
Höhenentwicklung, überbaubare Fläche Straße:	Wandhöhe max. 6,00 m Firsthöhe max. 10,00 m
Höhenentwicklung, überbaubare Fläche See:	Wandhöhe max. 3,00 m Firsthöhe max. 5,00 m
Nebenanlagen / Garagen / überdachte Stellplätze:	Firsthöhe max. 3,20 m
Bestehende Parkmöglichkeiten:	Großzügige Doppelgarage sowie zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden

Objektdaten 3/3

**Stellplätze gemäß örtlichen
Bauvorschriften:**

Mindestens 2 Stellplätze je
Wohneinheit

Entwicklungspotenzial:

Das Grundstück eröffnet, vorbehaltlich baurechtlicher, technischer und behördlicher Prüfung, verschiedene Entwicklungsperspektiven: Sanierung oder Neuinterpretation des vorhandenen Altbestands, Ersatzbau oder Neubau einer privaten Seeadresse im Rahmen des Bebauungsplans.

Visualisierungen:

Die im Exposé gezeigten Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Inspiration. Sie stellen keine zugesicherte Planung, Kubatur, Materialität, Ausführung oder Genehmigungsfähigkeit dar.

Kaufpreis:

Auf Anfrage

Käuferprovision:

3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie etwaige Finanzierungs- und Beratungskosten trägt der Käufer nach den gesetzlichen bzw. vertraglichen Regelungen.



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER REIHE

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

DER BESTAND

Die unten stehenden Bilder zeigen den IST-Zustand der Villa aus dem 1900 Jahrhundert. Ein historisches Denkmal am See, mit direkten Seezugang und einem Hafen



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE

VIDEO-TOUR ONLINE

OBJEKT- BESCHREIBUNG BESTAND

Ist-Zustand – Historische Seevilla mit Charakter

Am Seeweg 2 in Allensbach präsentiert sich eine der seltensten Wasserlagen am Bodensee. Das rund 2.403 m² große Seeufergrundstück vereint direkte Wasserlage, privaten Seezugang, eigenen Hafen und einen gewachsenen Baumbestand. Der besondere Reiz dieser Liegenschaft liegt sowohl in ihrer außergewöhnlichen Lage als auch in den unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück befindet sich eine historische Villa mit Ursprung um das Jahr 1910, die im Laufe der Jahrzehnte mehrfach erweitert und umgebaut wurde. Das Gebäude steht derzeit leer und ist aktuell nicht bewohnbar. Prägend sind die klassische Architektur, die großzügigen Terrassen, der eingewachsene Garten sowie der unmittelbare Bezug zum Wasser. Ergänzt wird der Bestand durch eine Doppelgarage und weitere Stellplätze. Die Vermarktung erfolgt ausdrücklich als Grundstück mit Altbestand und Entwicklungspotenzial.



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE

VIDEO-TOUR ONLINE





LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER REIHE

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

SANIERUNG DES BESTANDS

Sie haben die einmalige Möglichkeit den Bestand liebevoll und hochwertig zu sanieren. Wecken Sie die Villa auf aus ihrem Winterschlaf, und schaffen Sie sich ein Zuhause mit Historie.



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE

VIDEO-TOUR ONLINE

BESCHREIBUNG SANIERUNG BESTAND

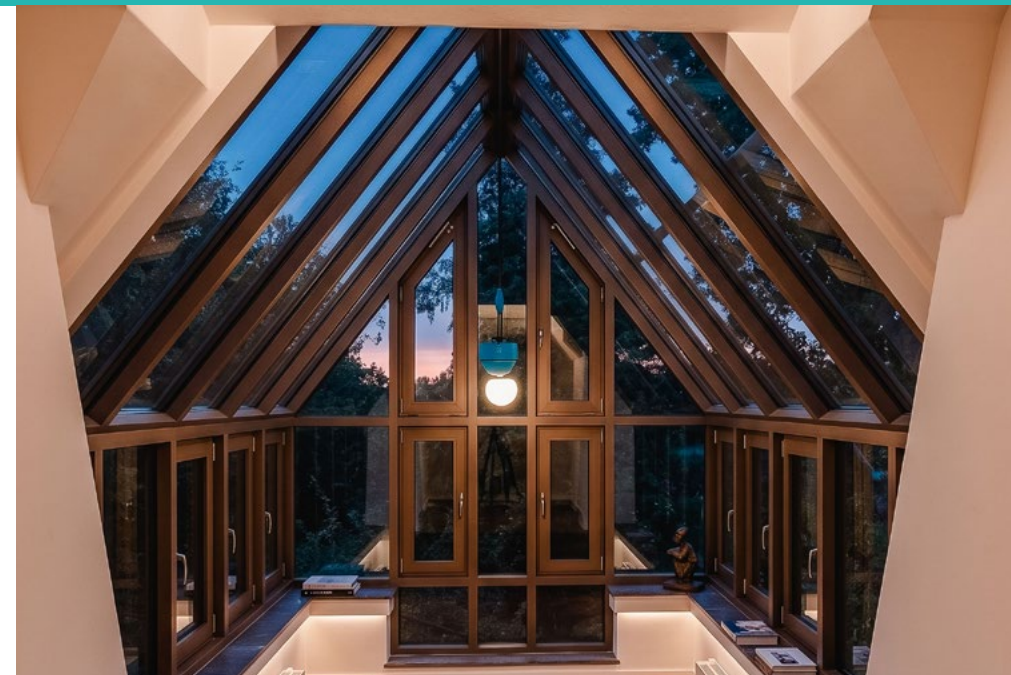
Konzept – Revitalisierung und Modernisierung der Villa

Für Käufer, die den Charme historischer Architektur schätzen, bietet der bestehende Baukörper die Möglichkeit einer hochwertigen Revitalisierung. Die historische Erscheinung kann bewahrt und gleichzeitig mit moderner Architektur, hochwertiger Haustechnik sowie großzügigen Fensterflächen und offenen Wohnbereichen neu interpretiert werden. Die gezeigten Visualisierungen veranschaulichen beispielhaft, wie sich Geschichte und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einer exklusiven Seevilla verbinden lassen. Sie dienen ausschließlich der unverbindlichen Inspiration und stellen keine zugesicherte Planung oder Genehmigungsfähigkeit dar.



LAGO
ROYAL
LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)





LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER REIHE

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)

DER NEUBAU

Alles auf Neu. Ein luxuriöser Neubau, mit einwandfreier Energieeffizienz, Wellnessbereich, Zugang zum Wasser und eigenem Bootslegeplatz...
Klingt unrealistisch? Bei uns können Sie sich diesen Traum erfüllen.



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE

VIDEO-TOUR ONLINE

OBJEKT- BESCHREIBUNG NEUBAU

Konzept – Neubau einer modernen Architektenvilla

Alternativ eröffnet das Grundstück die Möglichkeit einer vollständigen Neuentwicklung im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorgaben. Der Bebauungsplan „Seeweg“ bildet die Grundlage für die Realisierung einer hochwertigen privaten Seevilla. Die Visualisierungen zeigen beispielhaft eine moderne Architektur mit großzügigen Glasflächen, fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereichen, weitläufigen Terrassen sowie einer konsequenten Ausrichtung auf Wasser, Garten und Hafen. Der private Seezugang und der eigene Hafen schaffen ein außergewöhnliches Wohnerlebnis. Die Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Inspiration; Planung und Genehmigungsfähigkeit sind durch den Erwerber mit Architekten und Behörden zu prüfen.

* Neubauansichten sind visualisiert und stellen lediglich eine visuell mögliche Bebauung dar.



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER REIHE

VIDEO-TOUR ONLINE





LAGO
ROYAL
LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE

VIDEO-TOUR ONLINE





LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER REIHE

VIDEO-TOUR ONLINE

Gartengeschoss

Beispielgrundrisse Neubau



- ① Lounge / Hobbyraum
- ② Gästezimmer
- ③ Duschbad
- ④ Fitnessraum
- ⑤ Sauna
- ⑥ Technik / Hauswirtschaft
- ⑦ Abstellraum

Erdgeschoss

Beispielgrundrisse Neubau



- ① Eingangsbereich
- ② Gäste-WC
- ③ Küche
- ④ Essen
- ⑤ Wohnen
- ⑥ Terrasse mit Seeblick

Dachgeschoss

Beispielgrundrisse Neubau



- ① Master-Schlafzimmer
- ② Ankleide
- ③ Master-Badezimmer
- ④ Dachterrasse mit Seeblick



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE

VIDEO-TOUR ONLINE



Seeweg 2,
78476 Allensbach

Lage

Allensbach gehört zu den besonderen Wohn- und Seelagen am westlichen Bodensee. Direkt am Gnadensee gelegen, gegenüber der Insel Reichenau und eingebettet in die Natur- und Uferlandschaft des Bodanrucks, verbindet der Ort eine ruhige, hochwertige Wohnatmosphäre mit der Nähe zu Konstanz, Radolfzell und der Schweiz. Die Region steht für Wasser, Weite, Natur, gewachsene Strukturen und eine Lebensqualität, die am Bodensee seit jeher zu den gefragtesten Standortfaktoren zählt. Das Grundstück im Seeweg 2 nimmt innerhalb dieser Lage eine außergewöhnliche Position ein. Es liegt direkt am Wasser, verfügt über einen privaten Seezugang, einen eigenen Hafen und eine gewachsene Gartenstruktur mit besonderer Privatheit. Hier ist der See nicht nur Aussicht, sondern unmittelbarer Teil des Grundstückserlebnisses. Die Möglichkeit, mit dem eigenen Boot am eigenen Grundstück anzulanden, macht diese Adresse zu einer seltenen Ausnahme in einer ohnehin stark nachgefragten Region.

Gleichzeitig bleibt Allensbach hervorragend angebunden. Konstanz, Radolfzell, die Insel Reichenau und die Schweizer Grenze sind schnell erreichbar; der Bahnhof Allensbach schafft eine gute regionale Verbindung. Damit verbindet die Liegenschaft Rückzug und Diskretion mit einer starken Infrastruktur. Genau diese Kombination aus direkter Wasserlage, eigenem Hafen, großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial macht Seeweg 2 zu einer besonderen Gelegenheit, wie sie am Bodensee nur selten auf den Markt kommt.

→ **Tipp:** Klicken Sie hier, um direkt auf Google Maps zu gelangen.



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER REIHE

VIDEO-TOUR ONLINE

Kontaktieren Sie uns

ANSCHRIFT

Von Hirsch GmbH
CEO Sebastian Hirsch

ADRESSE

Münchnerstraße 15a,
82319 Starnberg

KONTAKT

Sebastian Hirsch
Geschäftsführer
Mobil: ++49 (0)157 38 80 29 18
Mail: info@vonhirsch.gmbh



VON HIRSCH
Luxusimmobilien

Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet
von der Von Hirsch GmbH



Sebastian Hirsch

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

Dieses Exposé wurde auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen erstellt. Sämtliche Objektangaben, Flächen, Grundrisse, Bilder, Visualisierungen, Nutzungsideen, Ausstattungs-, Grundstücks-, Planungs- und Entwicklungsperspektiven beruhen auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers, dessen Beauftragten oder Dritter. Als Maklerunternehmen haben wir diese Angaben nicht eigenständig bautechnisch, rechtlich, steuerlich, wirtschaftlich, brandschutztechnisch, denkmalrechtlich, wasserrechtlich, archäologisch, umweltrechtlich oder genehmigungsrechtlich geprüft. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen sind der Eigentümer beziehungsweise dessen Bevollmächtigte verantwortlich. Die Veröffentlichung erfolgt auf Grundlage der freigegebenen Objektinformationen. Wir übernehmen keine Gewähr für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben. Eine Haftung ist ausgeschlossen, sofern uns nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieses Exposé stellt keine Beschaffensvereinbarung, Garantie oder Zusicherung bestimmter Eigenschaften dar.

Grundstück, Altbestand und Flächenangaben

Die Vermarktung erfolgt als Grundstück mit Altbestand und Entwicklungspotenzial. Das bestehende Gebäude ist nach vorliegenden Informationen leerstehend und aktuell nicht bewohnbar. Angaben zum Ursprungsbaujahr, zur Bauweise, zum Raumprogramm, zu Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen und zum Zustand des Altbestands beruhen auf den uns vorliegenden Informationen und Eigentümerangaben. Aktuelle Wohnflächenberechnungen, Baupläne oder belastbare Flächenaufstellungen zum Bestandsgebäude liegen derzeit nicht vor. Flächen, Grundstücksaufteilungen, Raumprogramme, Stellplatzangaben, Nutzungen und Beschreibungen können von tatsächlichen, genehmigten, vermessenen oder künftig realisierbaren Flächen und Nutzungen abweichen. Dem Erwerber wird empfohlen, sämtliche Angaben zu Grundstücksgröße, Grenzverlauf, Seevorland, Wasserfläche, Bestand, Nebengebäuden, Stellplätzen, Grundbuch, Baulasten, Dienstbarkeiten, Leitungsrechten und sonstigen Rechten eigenständig zu prüfen.

Bebauungsplan, Entwicklungspotenzial und künftige Nutzung

Angaben zum Bebauungsplan „Seeweg“, insbesondere zum Teilbereich WA 9, zur Grundflächenzahl, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung, Wohneinheiten, Höhenentwicklung, Nebenanlagen, Stellplätzen und sonstigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen beruhen auf den uns vorliegenden Unterlagen.

Alle dargestellten Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau-, Ersatzbau-, Neubau-, Nutzungs- oder Entwicklungsperspektiven sind unverbindliche Möglichkeiten. Sie stellen keine Zusage zu Bestand, Genehmigungsfähigkeit, Realisierbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Kubatur, Ausführung, Materialität oder künftiger Nutzung dar. Die konkrete bauliche Nutzung, Sanierung, Veränderung, Erhaltung, ein möglicher Ersatzbau oder eine Neubebauung sind durch den Erwerber eigenständig mit Architekten, Fachplanern, Gutachtern, Rechtsberatern und den zuständigen Behörden zu prüfen. Maßgeblich sind ausschließlich die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, behördlichen Bescheide, Auflagen und Genehmigungen.

Visualisierungen, Pläne und Inspirationsdarstellungen

Visualisierungen, Moodbilder, Grundrisse, Planstände, Ausbauideen, Neubauideen sowie beispielhafte Einrichtungs-, Wohn-, Garten-, Ufer- oder Nutzungsszenarien dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung möglicher Ideen. Sie stellen keinen verbindlichen Ist-Zustand, keine genehmigte Planung, keine zugesicherte Ausstattung, keine verbindliche Leistungsbeschreibung und keine Zusicherung einer bestimmten Bebauung, Kubatur, Materialität, Ausführung oder Genehmigungsfähigkeit dar. Die konkrete Planung und Umsetzung bleibt ausschließlich dem Erwerber, dessen Fachberatern sowie der Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorbehalten.

Seezugang, Hafen, Ufer, Wasserfläche und Naturschutz

Angaben zu Seezugang, Uferbereich, Seevorland, Wasserfläche, Hafen, Steg, Bootsnutzung, Uferbefestigungen, Grundstücksgrenzen und sonstigen wasserbezogenen Nutzungen beruhen auf den vorliegenden Eigentümerangaben, Unterlagen und visuellen Darstellungen. Eine verbindliche Prüfung von Wasserrechten, Hafen-/Steggenehmigungen, Bestandsschutz, Nutzungsrechten, öffentlich-rechtlichen Anforderungen, Naturschutz, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Ufergestaltung, Einleitungen und sonstigen wasserrechtlichen oder umweltrechtlichen Rahmenbedingungen ist durch den Erwerber eigenständig vorzunehmen. Die konkrete Planung und Umsetzung bleibt ausschließlich dem Erwerber, dessen Fachberatern sowie der Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorbehalten.

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

Denkmalschutz, Erhalt und historische Substanz

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein formaler Denkmalschutz. Angaben zu historischer Substanz, Baualter, baulichen Veränderungen, Erhaltungswürdigkeit, Sanierungsmöglichkeiten oder Modernisierungsperspektiven beruhen auf Eigentümerangaben und den uns vorliegenden Unterlagen. Eine verbindliche Prüfung etwaiger denkmalschutzrechtlicher, erhaltungsrechtlicher, baurechtlicher oder gestalterischer Anforderungen ist durch den Erwerber eigenständig mit den zuständigen Behörden und fachkundigen Beratern vorzunehmen.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor. Die Vermarktung erfolgt als Grundstück mit leerstehendem, aktuell nicht bewohnbarem Altbestand und Entwicklungspotenzial, nicht als bezugsfertiges Wohngebäude. Sofern im weiteren Verlauf ein Energieausweis erforderlich oder verfügbar wird, können entsprechende Angaben nachgereicht werden. Gesetzliche Pflichtangaben in Immobilienanzeigen sind nach dem Gebäudeenergiegesetz insbesondere dann relevant, wenn ein Energieausweis vorliegt.

Prüfung durch den Erwerber

Dem Erwerber wird vor Vertragsschluss eine eigenständige Due Diligence empfohlen. Dazu gehören insbesondere die Prüfung von Eigentum, Belastungen, Dienstbarkeiten, Baulasten, Grundbuchstand, Grundstücksgrenzen, Seeverland, Wasserfläche, Hafen-/Stegrechten, Bausubstanz, Genehmigungen, Bebauungsplan, Erschließung, Stellplätzen, Hochwasserschutz, Gewässerschutz, Naturschutz, Archäologie, Schallschutz, Energie, Altlasten, Versicherbarkeit, Finanzierbarkeit sowie der Realisierbarkeit des beabsichtigten Nutzungskonzepts. Angaben zu Grundbuch, Baulasten, Bebauungsplan, Erschließung, Stellplätzen, technischen Anlagen, Außenanlagen, Bepflanzungen, Uferbereichen und sonstigen Grundstücksbestandteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Eigentümerangaben. Eine eigenständige technische, rechtliche und wirtschaftliche Prüfung durch den Erwerber bleibt ausdrücklich empfohlen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Preisänderungen, Änderungen des Planungs-, Genehmigungs-, Eigentums-, Grundbuch-, Baulasten-, Nutzungs- oder Rechtsstandes sowie Irrtum bleiben vorbehalten. Ein rechtsverbindlicher Erwerb kommt ausschließlich durch notariellen Kaufvertrag zustande.

Maklerprovision

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis, sofern keine abweichende schriftliche Vereinbarung getroffen wird. Der Provisionsanspruch entsteht bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags infolge unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit und ist mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

Widerrufsrecht bei Verbrauchern

Sofern der Interessent Verbraucher im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist und der Maklervertrag im Fernabsatz, etwa per E-Mail, Telefon, Internetportal oder Messenger, oder außerhalb von Geschäftsräumen zustande kommt, besteht grundsätzlich ein gesetzliches Widerrufsrecht. Die gesonderte Widerrufsbelehrung und ein Muster-Widerrufsformular werden dem Verbraucher in diesem Fall auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt. Die Maklertätigkeit vor Ablauf der Widerrufsfrist erfolgt nur nach entsprechender ausdrücklicher Zustimmung des Verbrauchers, soweit dies gesetzlich erforderlich ist.

Urheberrecht, Datenschutz und Geldwäschegesetz

Texte, Grafiken, Fotografien, Pläne, Visualisierungen, Layouts und sonstige Inhalte dieses Exposés sind urheberrechtlich geschützt. Verwendung, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe durch Dritte sind ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Personenbezogene Daten werden nach den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der DSGVO, verarbeitet. Als Immobilienmakler sind wir zudem nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, die Identität unserer Kunden und wirtschaftlich Berechtigten festzustellen und entsprechende Nachweise einzuholen.

Dieses Exposé dient der ersten Information und stellt keine rechtliche, steuerliche, technische, bauliche, denkmalrechtliche, wasserrechtliche, umweltrechtliche, genehmigungsrechtliche oder wirtschaftliche Beratung dar. Eine verbindliche Prüfung des Objekts, seiner rechtlichen Situation und der beabsichtigten Nutzung bleibt den vom Erwerber beauftragten Fachberatern vorbehalten.



LAGO
ROYAL

LUXUS IN
ERSTER SEEREIHE