



Charmantes Split-Level-Reihenmittelhaus in Radolfzell

Objekt: 624 • 78315 Radolfzell am Bodensee
679.000,00 €





Daten im Überblick

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Kaufpreis | 679.000,00 € |
| Außen-Provision | Provisionsfrei |
| Objektart | Haus |
| Objektyp | Reihenmittel |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Straße | |
| Hausnummer | |
| PLZ | 78315 |
| Ort | Radolfzell am Bodensee |
| Wohnfläche | ca. 136 m ² |
| Anzahl Zimmer | 4,5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Grundstücksgröße | ca. 185 m ² |
| ImmoNr | 624 |
| Befeuerung | Öl |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenanzahl | 2 |
| Stellplätze | 1 Garage à 20.000,00 € (Kauf) |
| Balkon | Ja |
| Terrasse | Ja |
| Baujahr | 1977 |
| Zustand | Saniert |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 110 kWh/(m ² a) |
| Energieausweis gültig bis | 09.11.2030 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1975 |
| wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieeffizienzklasse | D |



Beschreibung

Dieses 2020 sanierte Reihenmittelhaus im begehrten Split-Level-Stil bietet ein einzigartiges Wohngefühl und modernen Komfort in einer charmanten Umgebung.

Betreten Sie die untere Ebene des Erdgeschosses und lassen Sie sich von der lichtdurchfluteten Küche mit gemütlichem Essplatz verzaubern! Ein praktisches Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Einige Stufen führen Sie hinab in das großzügige Wohnzimmer, das mit einem Zugang zur teilweise überdachten Terrasse mit Markise und dem liebevoll gestalteten kleinen Garten begeistert – der perfekte Ort für entspannte Sommerabende.

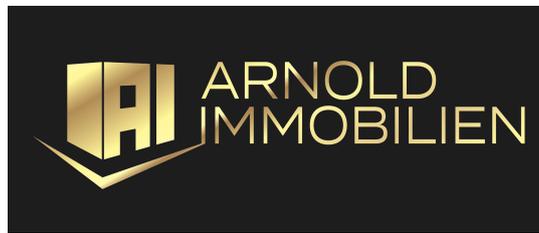
Über eine weitere Treppe im Flur gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit einer stilvollen Galerie aufwartet. Hier finden Sie drei behagliche Schlafräume, zwei davon mit Zugang zum überdachten Balkon, wo Sie den Tag in Ruhe ausklingen lassen können. Das moderne Tageslichtbad bietet Ihnen Wohlfühlambiente und höchsten Komfort. Eine halbe Etage höher bildet ein offenes Galeriezimmer den Abschluss des Hauses.

Das voll unterkellerte Haus hält noch mehr Überraschungen für Sie bereit: ein Hobbyraum für Ihre kreativen Projekte, eine praktische Waschküche, ein Abstellraum und ein Technikraum sorgen für zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Eine Garage kann für optional 20.000 € erworben werden, d.h. der Kaufpreis des Hauses mit Garage beläuft sich auf insgesamt 699.000 €. Und das Beste: die Immobilie ist mittlerweile sofort bezugsfrei.

Dieses liebevoll gestaltete Zuhause in Radolfzell ist mehr als nur ein Haus – es ist der Ort, an dem Sie und Ihre Familie unvergessliche Momente erleben werden. Tauchen Sie ein in die harmonische Atmosphäre und lassen Sie sich von der einzigartigen Architektur und der durchdachten Raumaufteilung begeistern.

Lage

Eingebettet in eine der schönsten Landschaften Europas liegt Radolfzell direkt am Bodensee und inmitten der Vulkanlandschaft Hegau. In der historischen Altstadt von Radolfzell spüren Sie auf Schritt und Tritt den Hauch der Geschichte – und werden gleichzeitig verzaubert von jenem charmanten Flair, das man hierzulande nur im Süden findet. Die reizvolle Innenstadt mit ihrer schönen Fußgängerzone, ihren Cafés, Restaurants und Geschäften sowie die herrliche Seepromenade lädt zum Schlendern und Flanieren ein. Ausgedehnte Riedlandschaften, artenreiche Wälder und das Naturschutzgebiet auf der Halbinsel Mettnau sind ein Paradies für Tiere und Menschen. Ein breit gefächertes Freizeitangebot bietet für jeden Geschmack etwas. Radolfzell liegt verkehrsgünstig und ist mit Autobahn- sowie Bahnanschluss gut zu erreichen.



Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.

Ausstattung Beschreibung

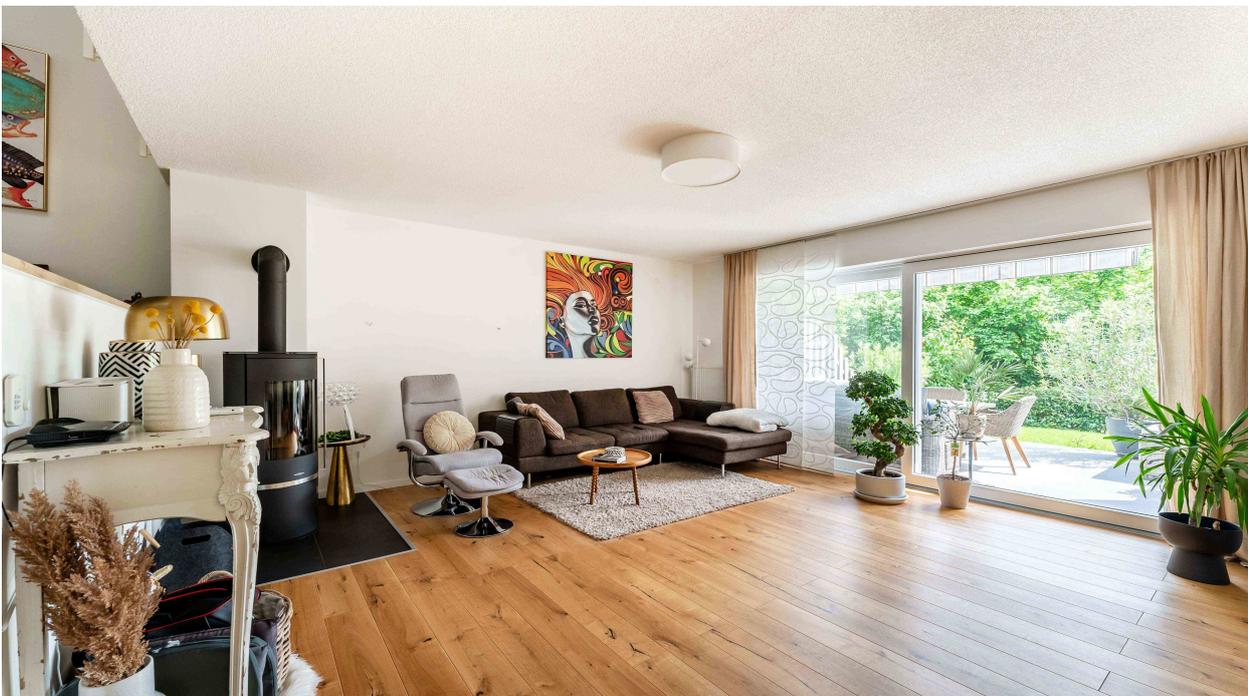
Sanierungsmaßnahmen 2020 u.a.:

- Austausch der Fenster
- Aufdachdämmung
- Dachziegel
- Bodenbelag (Landholzdiele Parkett)
- Fassadenanstrich
- Haustüre
- Bäder
- Putz
- Balkon
- Terrasse
- Schwedenofen
- Türen
- Heizkörper
- Einbau Einbauküche

Impressionen



Ansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essplatz



Küche



Gäste-WC



Flur



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Galerie



Tageslichtbad



Balkon



Galeriezimmer



Terrasse und Garten

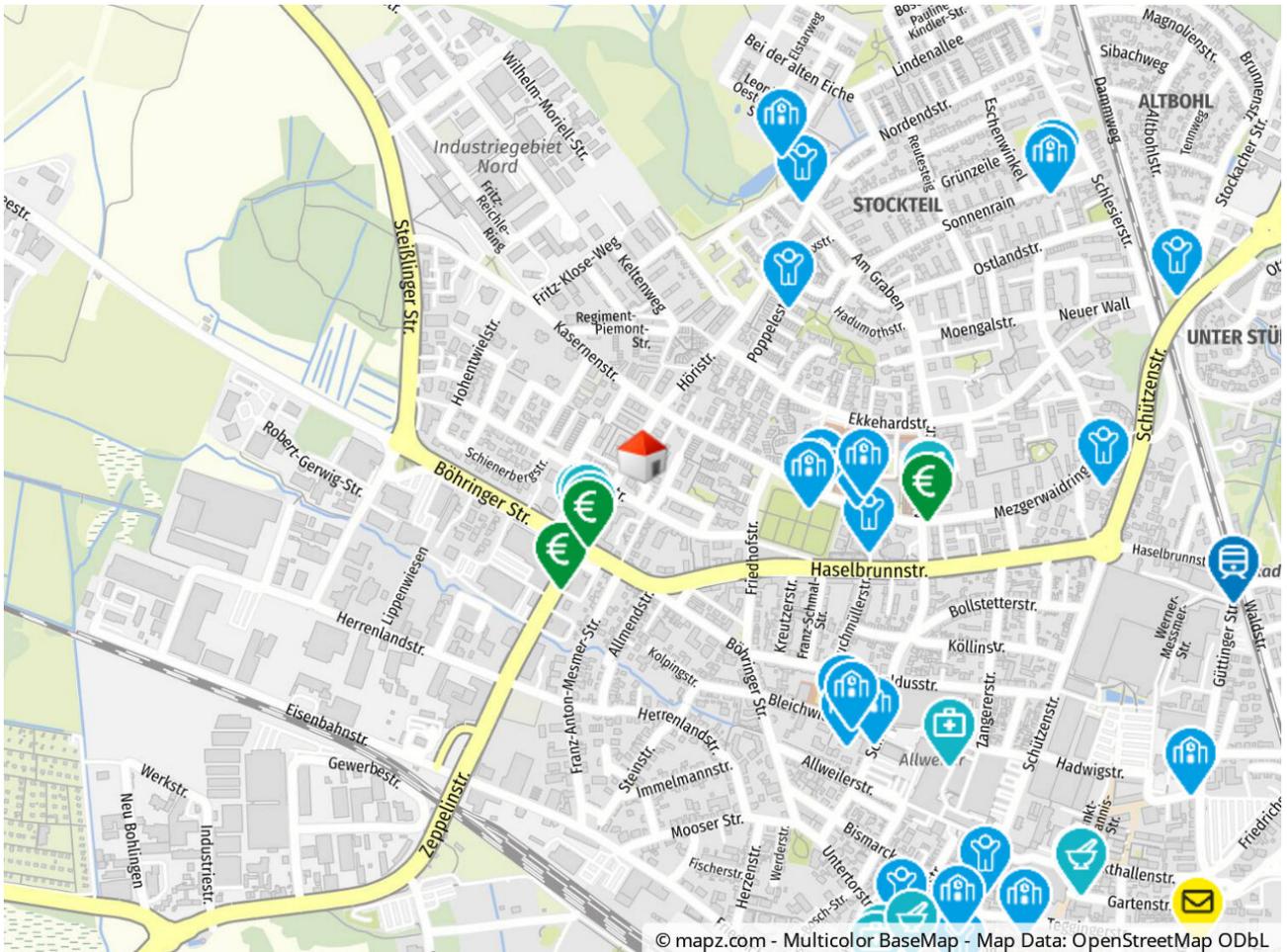


Terrasse



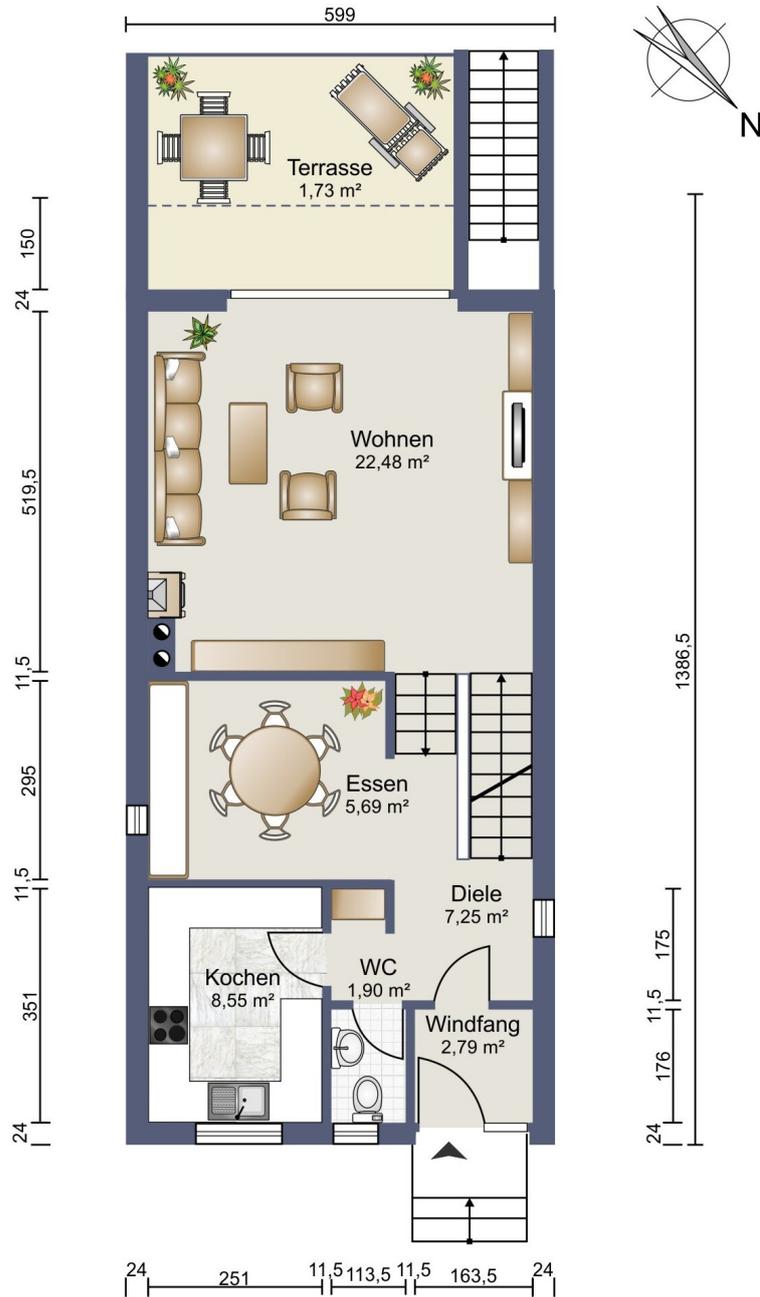
Garagen

Lageplan

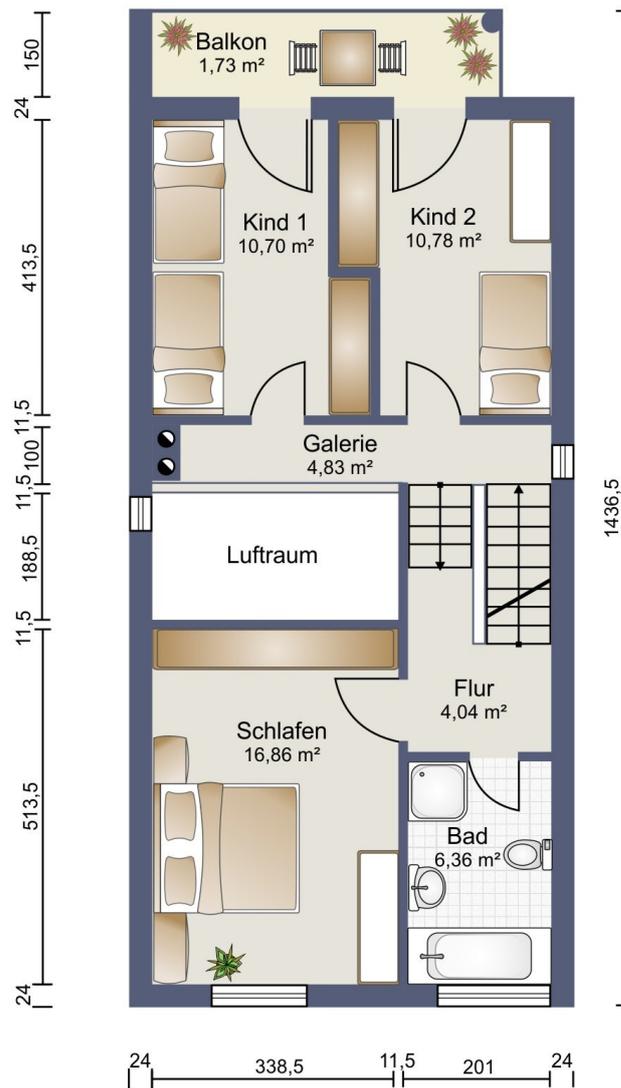
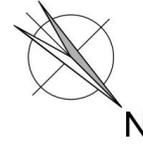


Geolzyer Kartenausschnitt

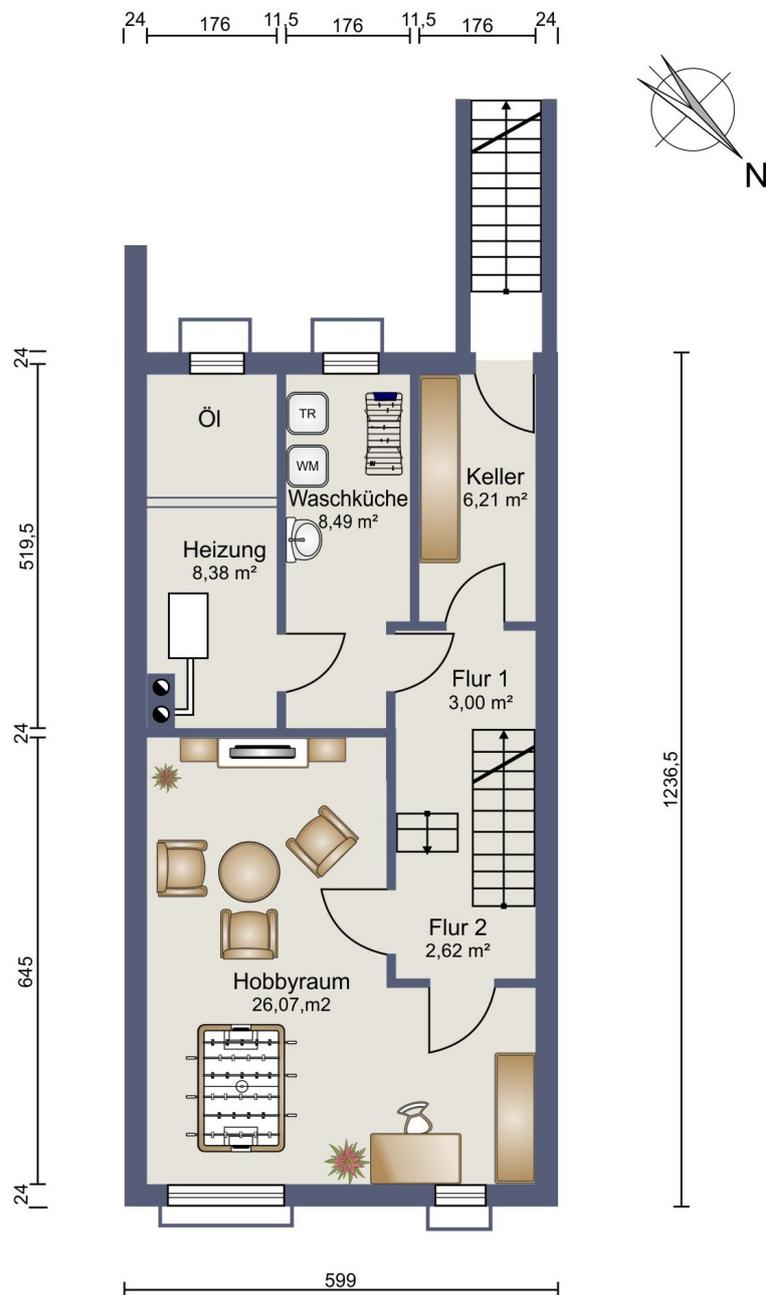
Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Objekt: Hegastr. 8/2
78315 Radolfzell

**Wohnflächenberechnung nach
Wohnflächenverordnung**

Erdgeschoss:

| | | Länge: | Breite: | |
|-----------|----------|---------------|----------------|-----------------------------|
| Foyer: | | 1,847 | 1,599 | 2,953 m² |
| Gäste WC: | | 1,851 | 1,170 | 2,166 m² |
| Flur: | | 1,764 | 1,854 | 3,270 m ² |
| | abzgl. | 0,504 | 0,153 | 0,077 m ² |
| | | | | 3,193 m² |
| Essen: | | 2,100 | 2,009 | 4,219 m ² |
| | abzgl. | 1,486 | 1,078 | 1,602 m ² |
| | add. | 3,393 | 2,905 | 9,857 m ² |
| | | | | 12,474 m² |
| Küche: | | 3,629 | 2,486 | 9,022 m² |
| Wohnen: | | 5,493 | 5,181 | 28,459 m ² |
| | abzgl. | 0,762 | 0,425 | 0,324 m ² |
| | | | | 28,135 m² |
| Terrasse: | 50% | 4,551 | 4,067 | 9,254 m ² |
| | add. 50% | 1,276 | 1,295 | 0,826 m ² |
| | | | | 10,081 m² |

Wohnfläche gesamt, EG: 68,024 m²

1. Obergeschoss:

| | | Länge: | Breite: | |
|---------|--------|---------------|----------------|-----------------------------|
| Flur: | | 5,086 | 1,000 | 5,086 m² |
| Kind 1: | | 4,090 | 3,005 | 12,290 m ² |
| | abzgl. | 2,127 | 0,634 | 1,349 m ² |
| | | | | 10,942 m² |



| | | | | |
|---------|--------|-------|-------|--|
| Kind 2: | | 4,076 | 3,009 | 12,265 m ² |
| | abzgl. | 2,111 | 0,634 | 1,338 m ² |
| | | | | 10,926 m² |
| Balkon: | 50% | 5,799 | 1,467 | 4,254 m² |
| Flur 2: | | 2,725 | 0,810 | 2,207 m ² |
| | add. | 1,363 | 1,026 | 1,398 m ² |
| | | | | 3,606 m² |
| Eltern: | | 5,102 | 3,367 | 17,178 m² |
| Bad: | | 3,201 | 1,974 | 6,319 m² |
| | | | | Wohnfläche gesamt, OG: 58,311 m² |

Dachgeschoss:

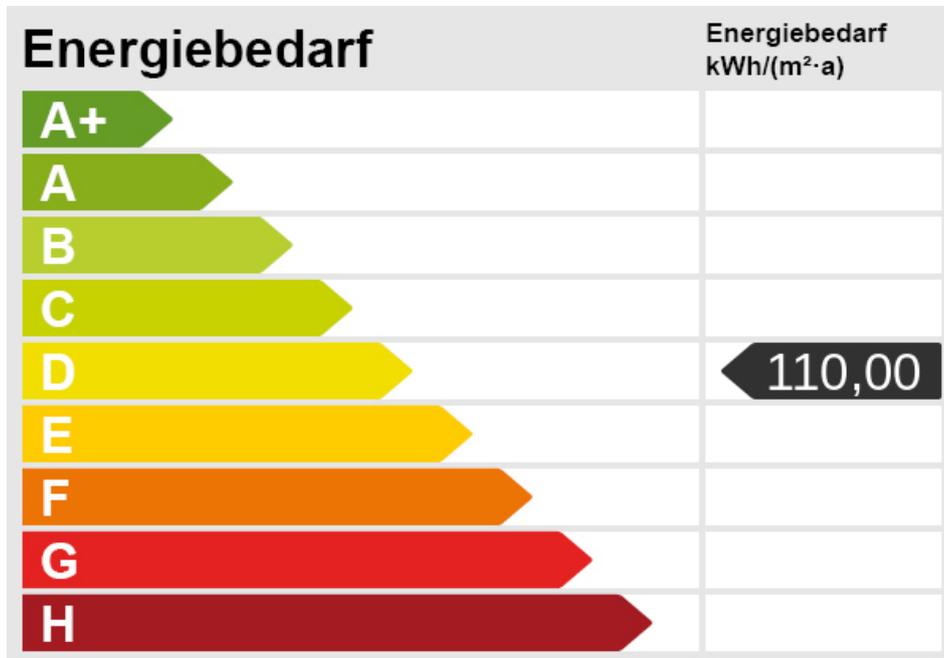
| | | | | |
|----------|------------|---------------|----------------|---|
| | | Länge: | Breite: | |
| Galerie: | | 3,540 | 2,856 | 10,110 m ² |
| | abzgl. 50% | 1,403 | 3,540 | 2,483 m ² |
| | abzgl. | 0,922 | 0,427 | 0,394 m ² |
| | add. | 1,979 | 1,122 | 2,220 m ² |
| | | | | 9,454 m² |
| | | | | Wohnfläche gesamt, DG: 9,454 m² |

Summe Gesamtwohnfläche EG+OG+DG: 135,788 m²

Singen, den 19.01.2024


Regina Almasoudi-Rembold

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

E-Mail: info@immobilienarnold.de
Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.