



Erstbezug nach Kernsanierung - Erdgeschosswohnung in Bahnhofsnähe

Objekt: 785 • 78315 Radolfzell am Bodensee / Böhringen
545.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	545.000,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee / Böhringen
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	ca. 109 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	785
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Balkon	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Baujahr	1971
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	39 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.06.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A



Beschreibung

Ankommen, durchatmen, wohlfühlen – diese wunderschöne 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem 6-Familienhaus in Radolfzell-Böhringen bietet Ihnen genau das! Frisch saniert nach KfW-100 und sofort bezugsfrei, erwartet Sie ein stilvolles neues Zuhause.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und öffnet sich zum Balkon, auf dem Sie die Sonne genießen können. Drei weitere Zimmer, eines davon mit Verbindungstür zum Wohnzimmer, bieten Platz für Familie, Gäste oder Ihr Homeoffice. Die Küche, bereits gefliest, wartet nur darauf, nach Ihren Wünschen gestaltet zu werden. Das Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag. Hochwertige Schloßdielen verleihen den Wohn- und Schlafräumen eine warme Atmosphäre, während die effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gasunterstützung für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Statt eines Kellers steht Ihnen ein eigenes Gartenhäuschen auf separatem Flurstück zur Verfügung - hier finden Sie zusätzlichen Stauraum. Optional können Sie eine Garage mit angrenzendem Abstellraum und davorliegendem Stellplatz für 37.000 € (Gesamtpreis der Wohnung inklusive Garage beträgt dann 582.000 €) oder einen Außenstellplatz für 12.500 € (Gesamtpreis der Wohnung inklusive Stellplatz beträgt dann 557.500 €) erwerben. Eine Maklerprovision fällt nicht an.

Genießen Sie die absolut ruhige Lage und das Beste: der Bahnhof ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Freuen Sie sich über ihr neues Zuhause! Sie müssen nur noch einziehen, sich wohlfühlen und das Leben genießen.

Lage

Böhringen ist ein Ortsteil von Radolfzell und liegt verkehrsgünstig an der Seehaslinie zwischen Engen und Konstanz. Eine gute Infrastruktur wie Kindergarten, Grundschule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte machen das Leben hier angenehm. Radolfzell mit seiner charmanten Altstadt oder auch die Einkaufsstadt Singen sind nur wenige Autominuten entfernt und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad leicht zu erreichen.

Eine rege Vereinstätigkeit sowie kulturelle Veranstaltungen tragen ebenfalls dazu bei, sich in Böhringen wohlfühlen. Im Sommer lockt ein Naturbadesee und zahlreiche Wanderwege zu sportlichen Betätigungen oder einfach nur zum Relaxen.



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.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- Kernsanierung 2023
- hochwertige Schloßdielen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gasunterstützung
- Entkalkungsanlage
- Gartenhäuschen

Impressionen



Straßenansicht



Luftaufnahme



Wohnzimmer und Zimmer 2



Wohnzimmer



Wohnzimmer und Zimmer 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Küche



Küche



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Separates WC



Balkon



Balkon und Gartenhäuschen

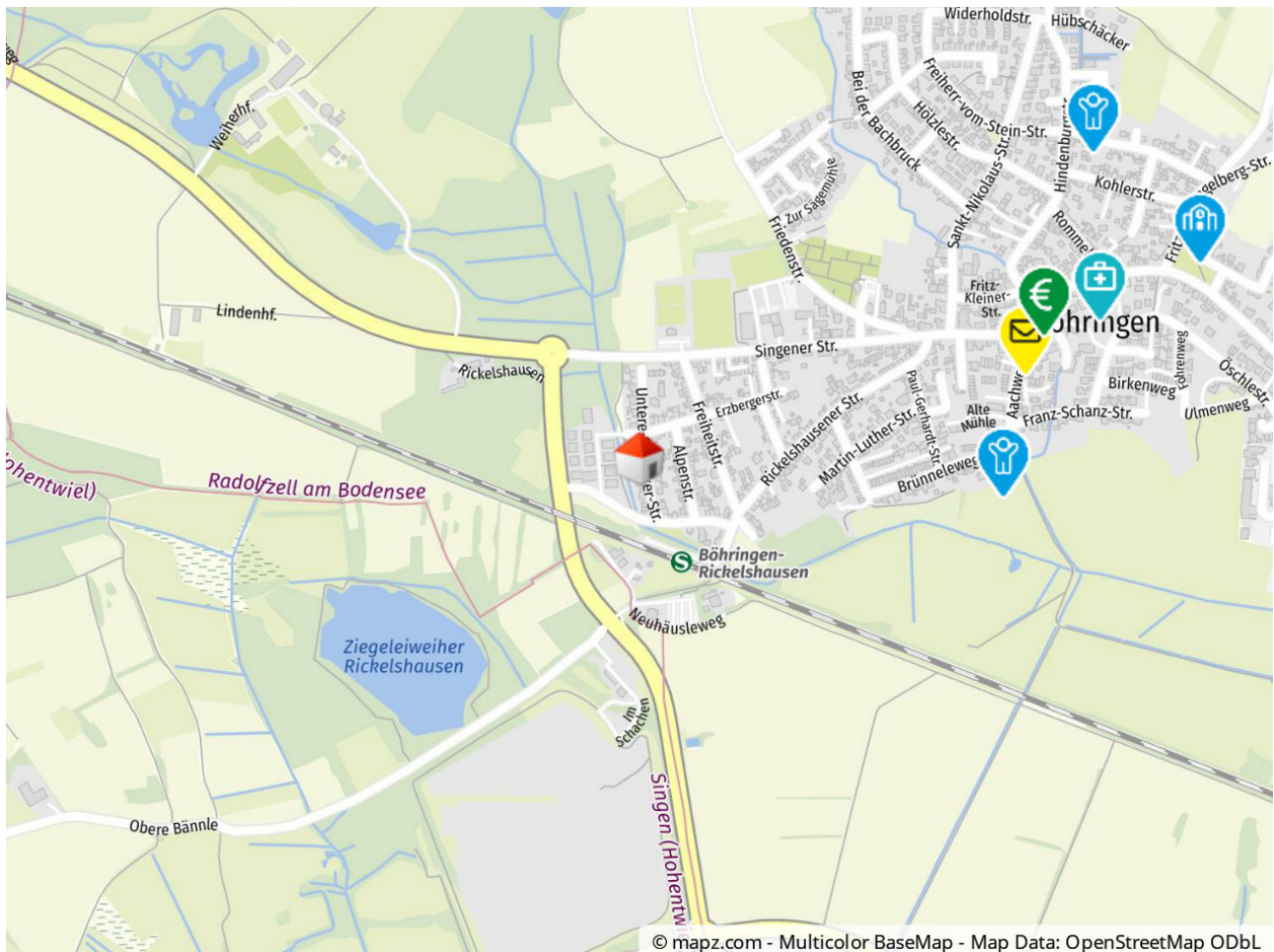


Luftaufnahme



Ansicht mit Garten

Lageplan

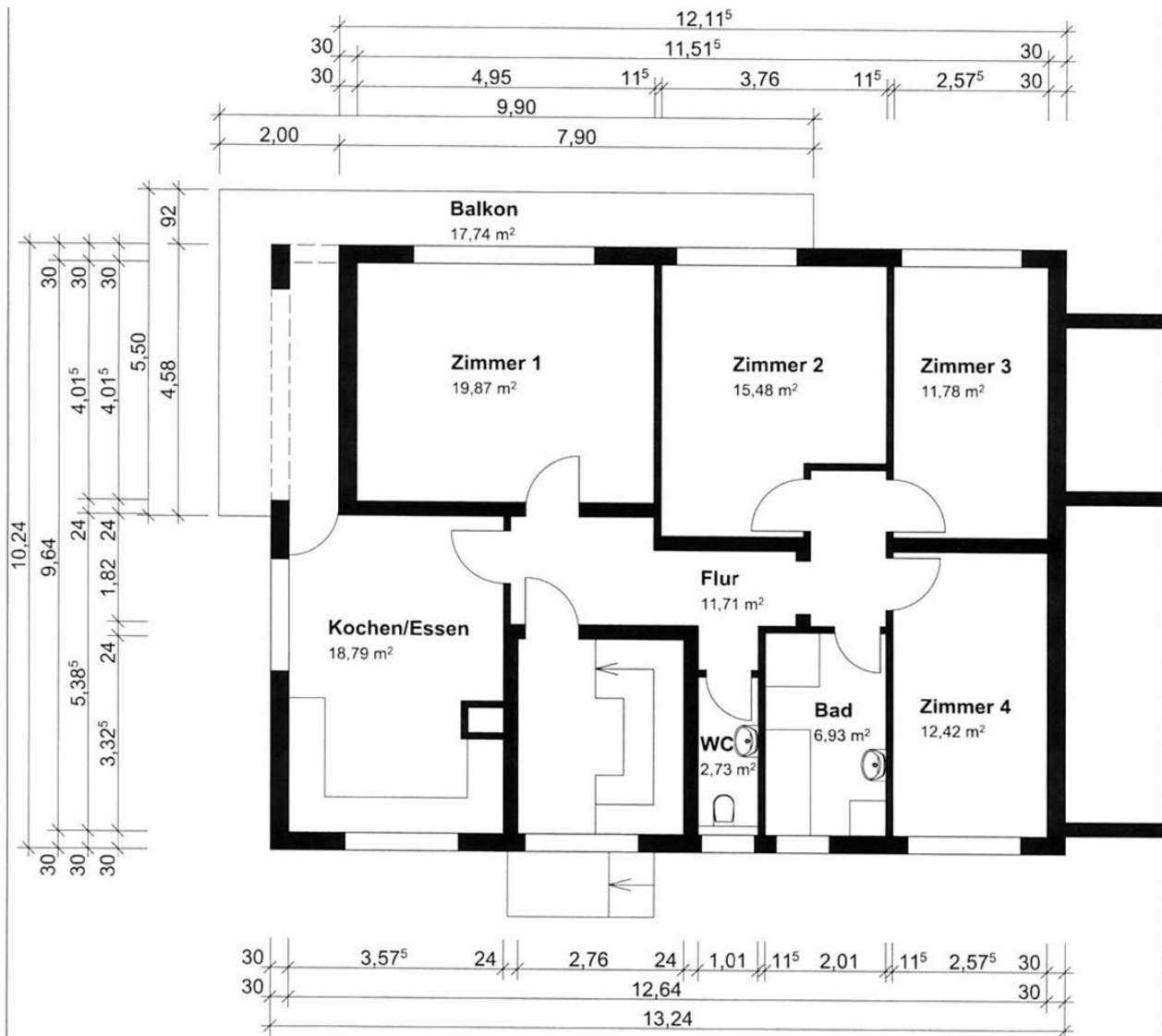


Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung

**Flächenberechnung**

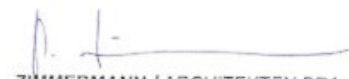
31.03.2025

Untere Sooäcker 11 und 11a, Radolfzell

ZIMMERMANN | ARCHITEKTEN BDA

Wohnung 2, EG

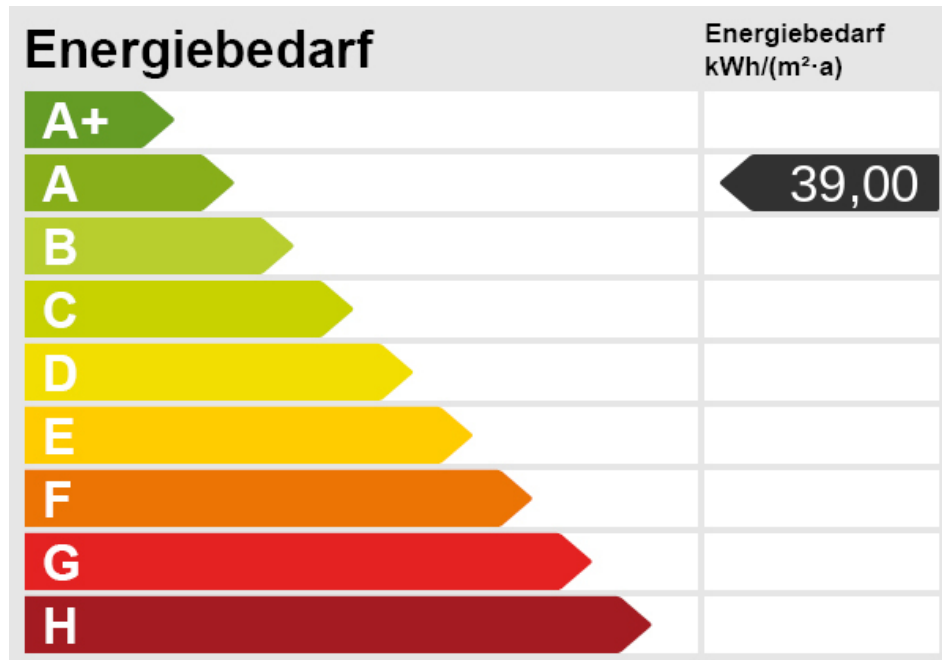
Raum	Grundfläche m ²	Faktor	Wohnfläche m ²	Gesamtfläche m ²
Flur	11,71	1	11,71	
Küche/ Essen	18,79	1	18,79	
Bad	6,93	1	6,93	
WC	2,73	1	2,73	
Zimmer 1	19,87	1	19,87	
Zimmer 2	15,48	1	15,48	
Zimmer 3	11,78	1	11,78	
Zimmer 4	12,42	1	12,42	
Balkon	17,74	0,5	8,87	
				108,58



ZIMMERMANN | ARCHITEKTEN BDA
friedrich-werber-straße 36 | 78315 radolfzell
www.architekten-zimmermann.de | tel.: 07732 / 93 885-0

Wohnflächenberechnung

Energieausweis





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
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.