

Bezaubernde Gartenwohnung - mit viel Liebe kernsaniert

Objekt: 843 • 78315 Radolfzell am Bodensee / Böhringen
429.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	429.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee / Böhringen
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 96 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	843
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	14.08.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F



Beschreibung

Diese traumhafte 3,5-Zimmerwohnung in einem 3-Familienhaus in zweiter Reihe und zentraler Lage im Ortsteil Böhringen in Radolfzell wartet auf Sie.

Mit viel Herz und hochwertigen Materialien wurde diese zur Eigennutzung kernsaniert, konnte aus persönlichen Gründen aber leider nicht vom Eigentümer bezogen werden. Sanitär- und Elektroinstallationen wurden komplett ausgetauscht und auf den neuesten Stand gebracht. Ebenso wurden neue Fenster und eine neue Wohnungseingangstüre eingebaut.

Die lichtdurchflutete Gartenwohnung hat ein tolles Raumkonzept mit einem großen und praktischen Flur, einem einladenden Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und einer modernen neuen Küche aus dem Jahr 2024 (Neupreis ca. 36.000 €), die keine Wünsche offen lässt.

Das Bad ist mit einem Doppelwaschtisch (Neupreis ca. 10.000 €) und stilvollen Fliesen ausgestattet. Badewanne und Dusche laden zum Entspannen ein. Auch für Trockner und Waschmaschine bietet das Badezimmer ausreichend Platz.

Ein besonderes Highlight ist zudem der Direktzugang vom Garten zur Wohnung durch eine von außen abschließbare Terrassentüre. Für den großzügigen, ca. 400 m² großen Garten, gibt es ein Sondernutzungsrecht. Hier haben Sie Ihr ganz persönliches Refugium, das ausschließlich Ihnen zur Nutzung zur Verfügung steht.

Abgerundet wird das Angebot mit einem eingetragenen Stellplatz mit direktem Zugang zum Garten und einem großzügigen Kellerraum, der noch die Möglichkeit für die Installation einer Sauna bietet.

Diese einzigartige Gartengeschosswohnung ist sofort bezugsfrei. Also: einziehen und sofort wohlfühlen - Ihr neues Zuhause mit eigenem Gartenparadies!

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. Auch eine rege Vereinstätigkeit sowie kulturelle Veranstaltungen tragen dazu bei. 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.

Impressionen



Ansicht Gartenseite



Luftaufnahme mit See



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Küche mit Essplatz



Küche



Tageslichtbad



Tageslichtbad mit WC



Flur



Kellerraum



Terrasse mit Gartenzugang



Blick in den Garten

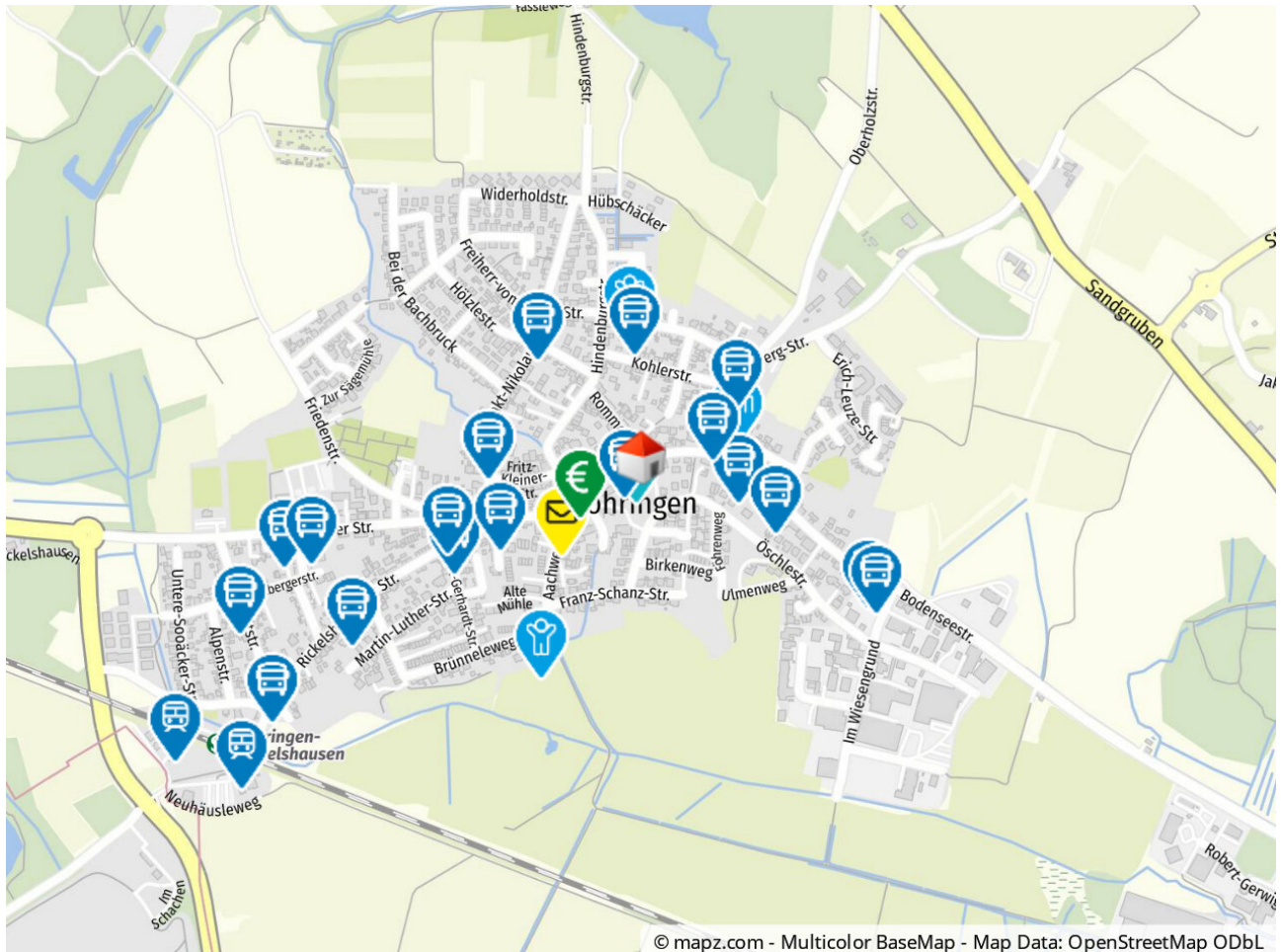


Garten

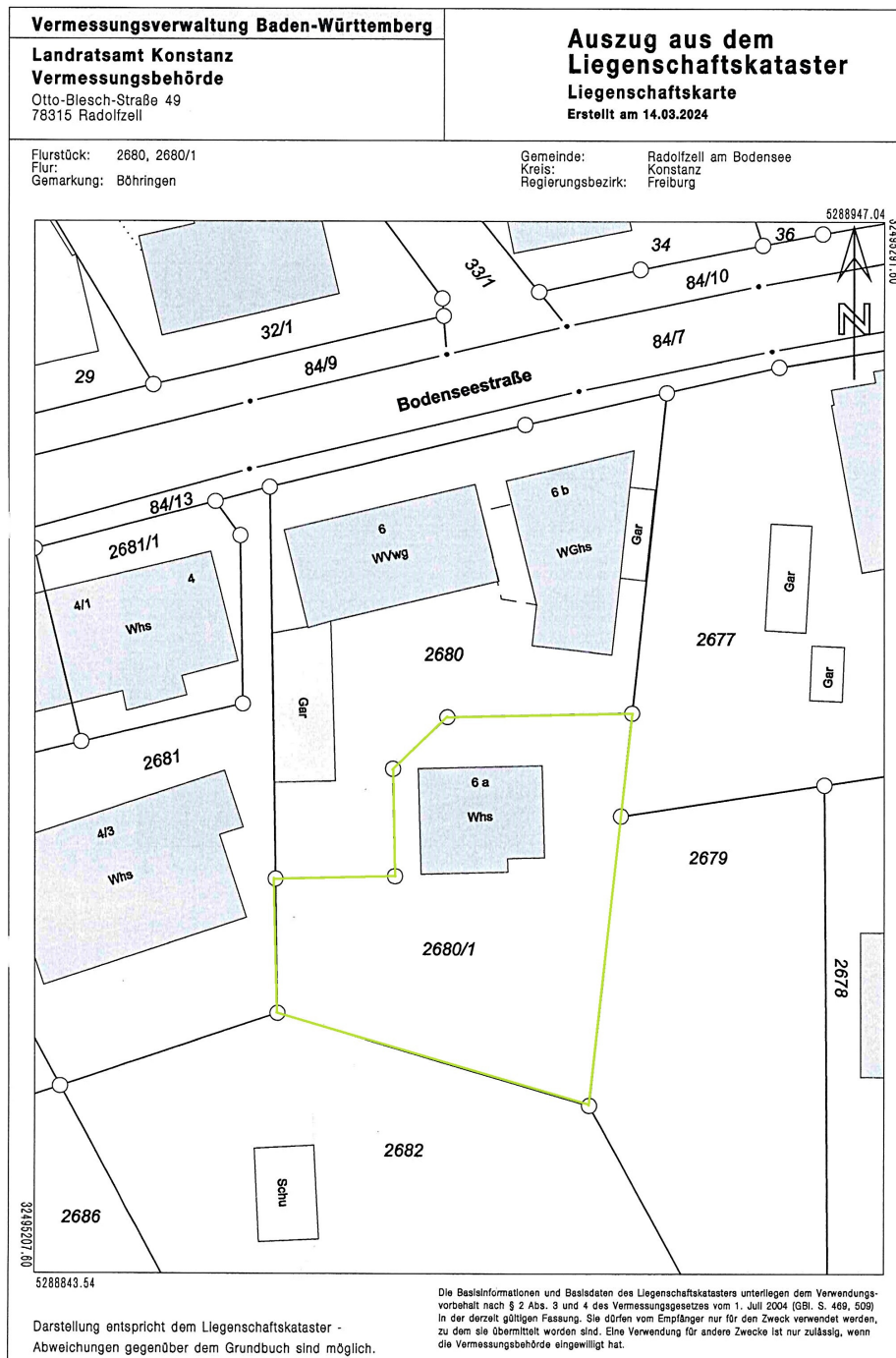


Luftaufnahme

Lageplan

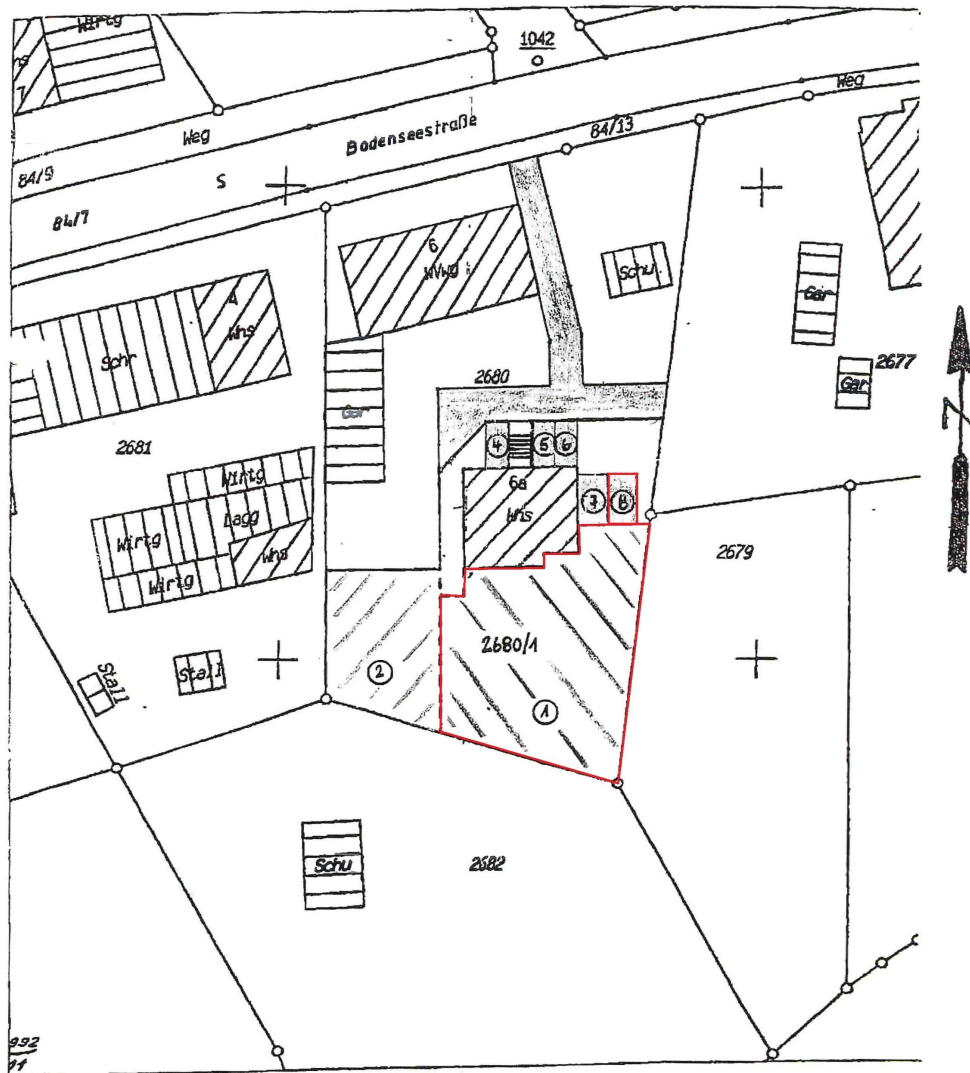


Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Gemeinde Radolfzell am Bodensee
 Gemarkung Böhlingen Flurstück Nr. 2680



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
 gefertigt am 2. Juni 2024
 Staatliches Vermessungsamt Radolfzell

Aufteilungsplan Gartenanteil und Stellplatz

Grundriss



Grundriss Wohnung



Grundriss Keller

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

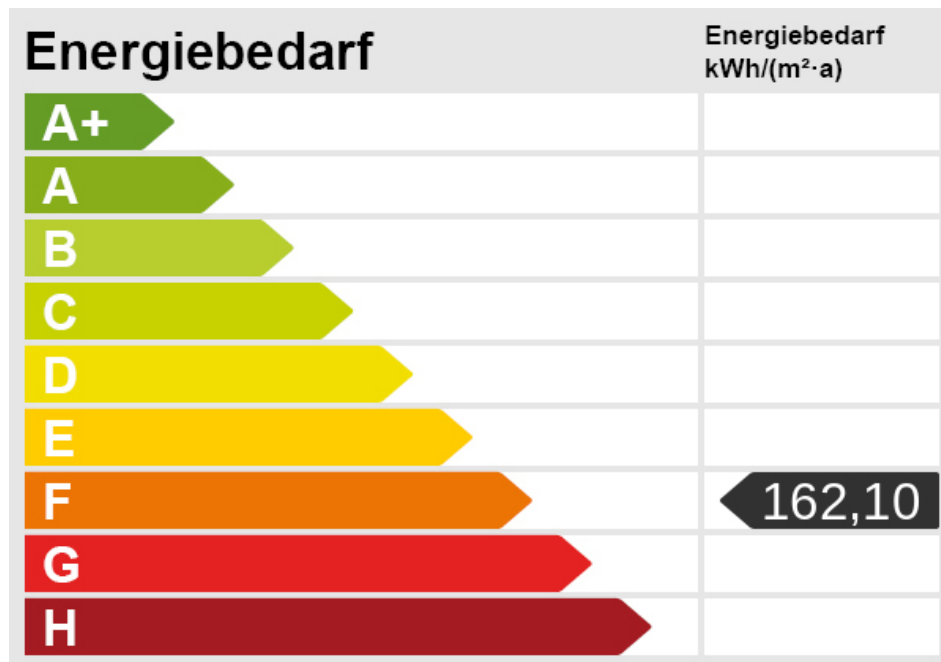
zu 3-Familien-Wohnhaus in
78315 Radolfzell-Böhringen, Bodenseestr. 6 a

Erdgeschoß - Wohnung Nr. 1

Bad/WC	8,74 m ²
Küche/Essen	19,44 m ²
Wohnen	23,05 m ²
Flur	12,80 m ²
Schlafen	15,15 m ²
Kind	14,65 m ²
	93,83 m ²
. /. 3% Putz	2,81 m ²
	91,02 m ²
Balkon	4,56 m ²
Summe EG	95,58 m ²
	=====

Wohnflächenberechnung

Energieausweis





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003

E-Mail: info@anfrage.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.