



Saniertes 5-Familienhaus in Radolfzell – effiziente Technik, sichere Renditeperspektive

Objekt: 934 • 78315 Radolfzell am Bodensee
2.190.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	2.190.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee
Wohnfläche	ca. 386 m ²
Anzahl Zimmer	17,5
Anzahl Badezimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 852 m ²
ImmoNr	934
Befuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv
Dachform	Walmdach
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	2 Freiplätze 5 Garagen
Balkon	Ja
Baujahr	1937
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	24.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1937
wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieeffizienzklasse	C



Beschreibung

Dieses charmante, vollumfänglich sanierte 5-Familienhaus als Effizienzhaus 55 im Herzen von Radolfzell vereint nachhaltige Bauqualität mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial – eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger mit Weitblick. Der provisionsfreie Erwerb sowie die bestehende Gewährleistung bietet Ihnen zusätzliche Planungssicherheit und Investitionsschutz.

2025 wurde das gesamte Gebäude, abgesehen von einer Wohnung, umfassend modernisiert: neue Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser, energieeffiziente Fassadendämmung, 3-fach-verglaste Fenster, eine umweltfreundliche Pelletheizung sowie eine Photovoltaikanlage zur Netzeinspeisung sichern niedrige Betriebskosten und hohe Zukunftsfähigkeit.

Die Ausstattung überzeugt durch Echtholzparkett, moderne Bäder, neue Küchenanschlüsse sowie großzügige Grundrisse mit Balkonen und Gartenanteilen. Vier der fünf Wohneinheiten – 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen – sind bezugsfrei, eine Erdgeschosswohnung ist bereits vermietet. Zu jeder Einheit gehören ein eigenes Kellerabteil sowie Zugang zu Gemeinschaftsflächen.

Abgerundet wird das Angebot durch 5 Garagen und einen Stellplatz für 2 Autos – ein echtes Plus im innerstädtischen Bereich.

Ein Haus, viele Möglichkeiten – für Familien, Kapitalanleger oder Visionäre.

Lage

Eingebettet in eine der schönsten Landschaften Europas liegt Radolfzell direkt am Bodensee und inmitten der Vulkanlandschaft Hegau.

Die historische Altstadt von Radolfzell verzaubert mit charmantem Flair, den 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

Vollständige Sanierung im Jahr 2025

Neue Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser

Fassadendämmung und hochwertige 3-fach-verglaste Fenster

Zentrale Pelletheizung

Photovoltaikanlage zur Netzeinspeisung

Echtholzparkett

Moderne Bäder und Küchenanschlüsse in jeder Einheit

Separates Kellerabteil für jede Wohnung

Gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss

Zugeordneter Gartenanteil

Teilweise elektrische Rollläden

Teilungserklärung vorhanden

Impressionen



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Tageslichtbad EG



Balkon EG



Wohnen OG links



Balkon mit Esszimmer OG links



Küche OG links



Dusche OG links



Wohnen OG rechts



Küche OG rechts



Treppenhaus OG rechts



Wohnen/Kochen/Eingang DG



Wohnen/EssenDG



Wohnen/EssenDG



Kochen



Schlafen DG



Kind DG



Tageslichtbad DG



Balkon DG



Loggia DG

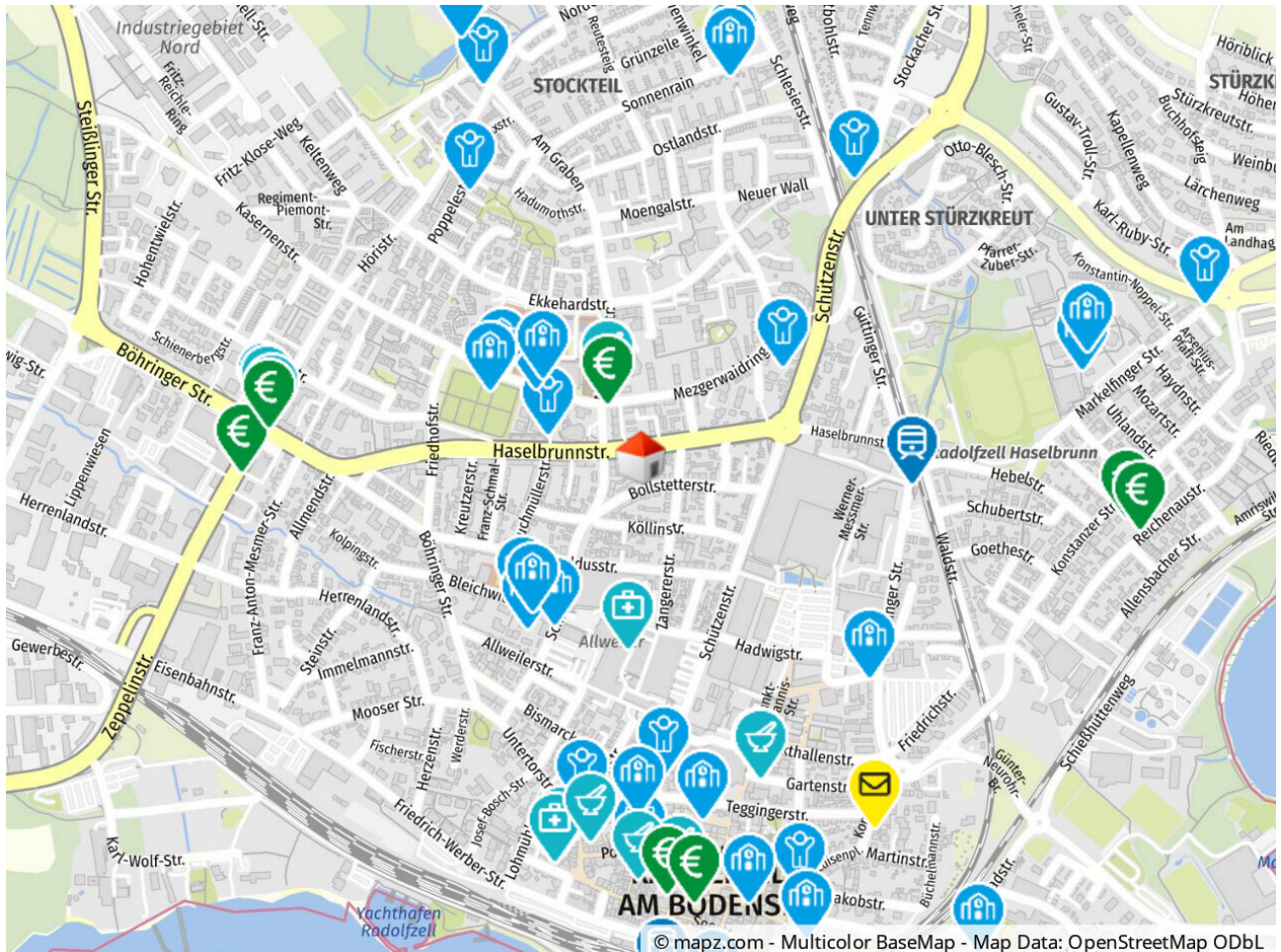


Garagen

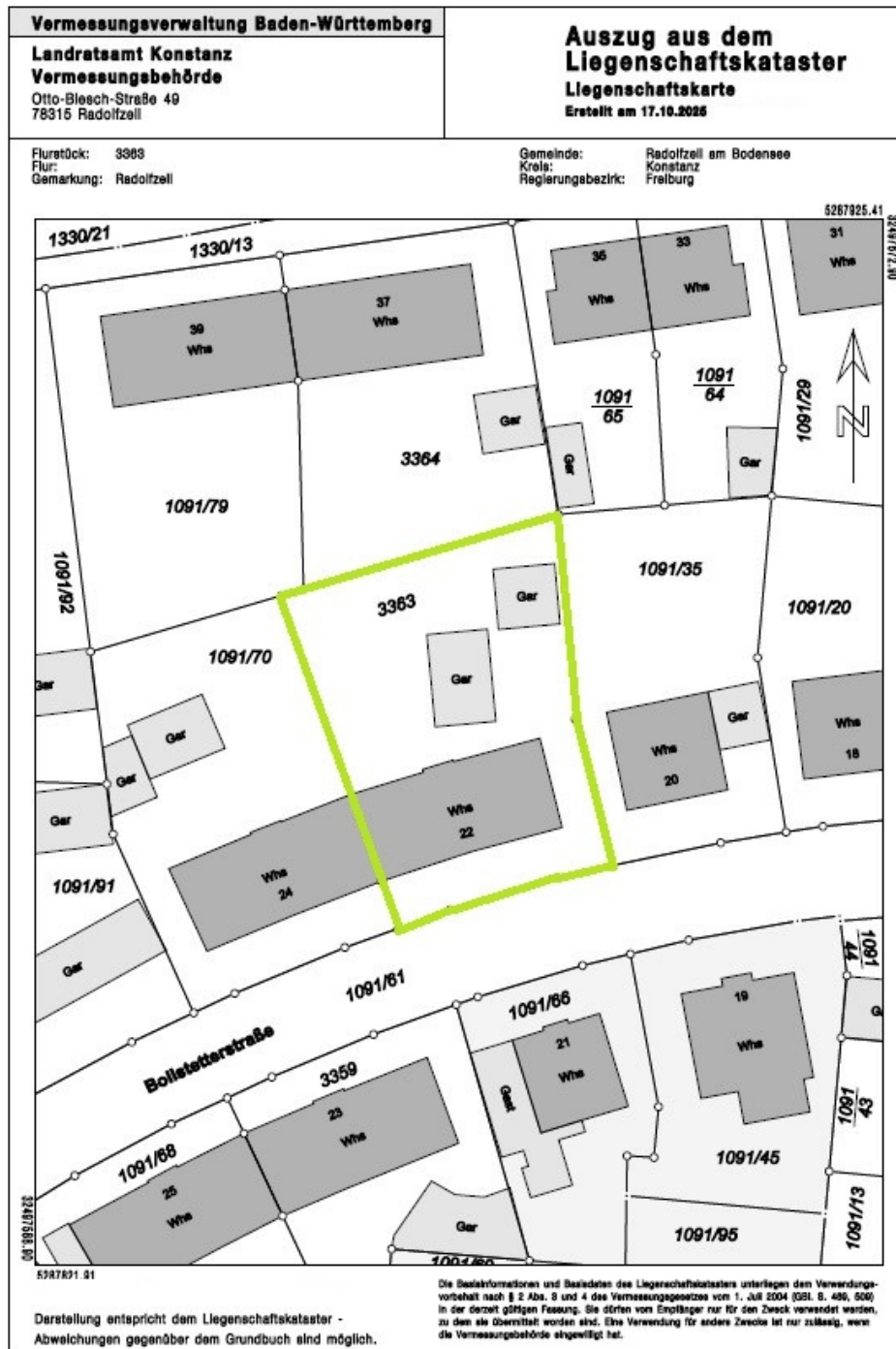


Rückansicht mit Garten

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

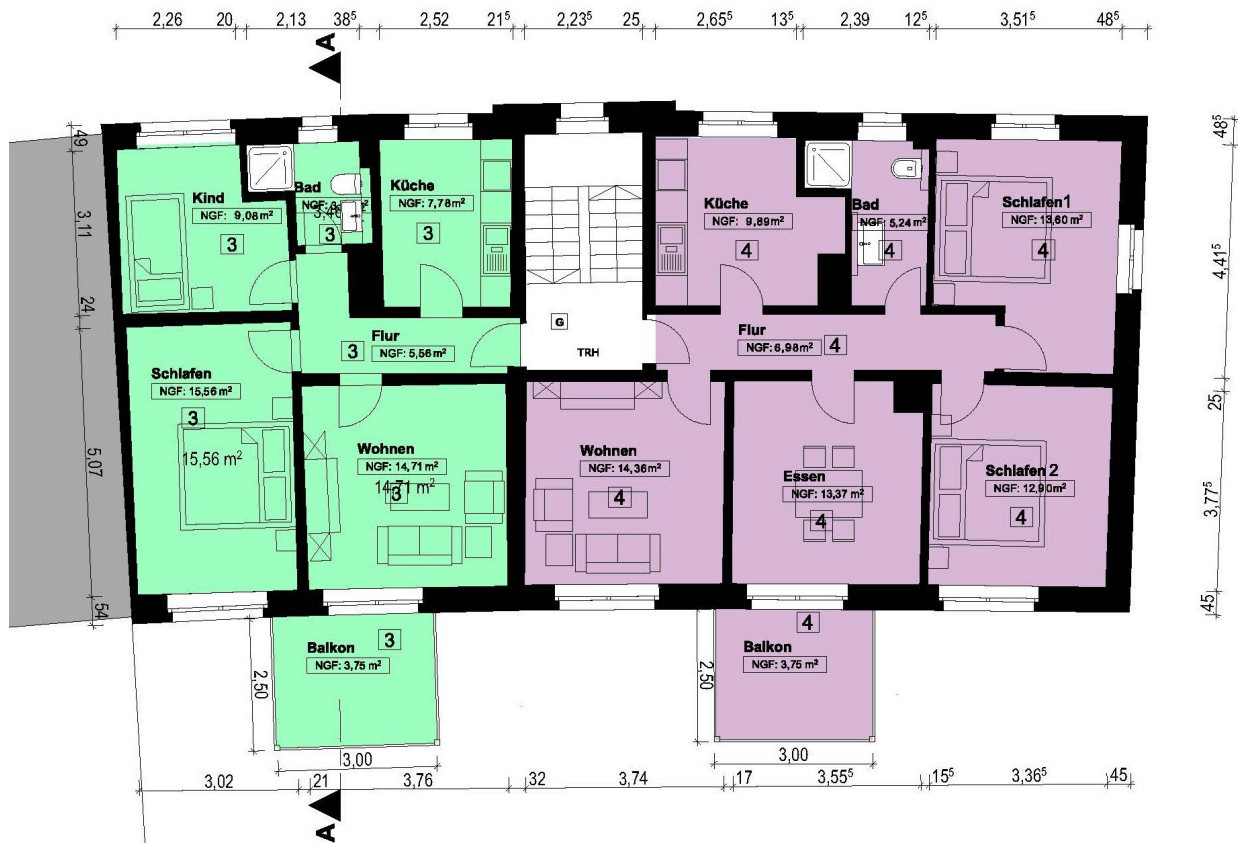


Lageplan

Grundriss



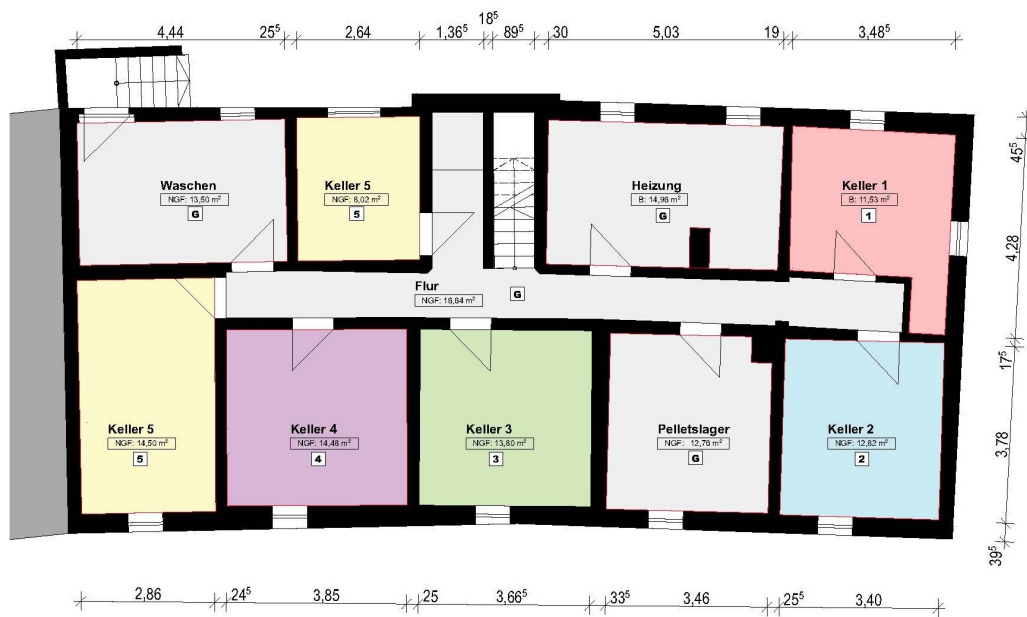
Grundriss EG und Aufteilung Garagen und Garten



Grundriss OG



Grundriss DG



Grundriss Keller



Objekt: 5 Familienwohnhaus, Bollstetterstrasse 22, 78315 Radolfzell
 Verfasser: Sandra Winkler, Schubertstrasse 6, 78166 Donaueschingen

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

Kochen			7,86 m ²
Bad			3,47 m ²
Schlafen			15,41 m ²
Kinder			8,90 m ²
Wohnen			14,77 m ²
Flur Gard.			5,61 m ²
	Wohnfläche Wohnraum		<u>56,02 m²</u>
Balkon	6,30 m ²	/50%	3,15 m ²
	Wohnfläche		<u>59,17 m²</u>

Wohnung 2:

Kochen			11,33 m ²
Bad			4,38 m ²
Schlafen 1			15,23 m ²
Schlafen 2			13,31 m ²
Essen			13,67 m ²
Wohnen			14,80 m ²
Flur Gard.			5,35 m ²
	Wohnfläche Wohnraum		<u>78,07 m²</u>
Balkon	6,30 m ²	/50%	3,15 m ²
	Wohnfläche		<u>81,22 m²</u>

Obergeschoss:

Wohnung 3:

Kochen			7,78 m ²
Bad			3,46 m ²
Schlafen			15,56 m ²
Kinder			9,08 m ²
Wohnen			14,71 m ²
Flur Gard.			5,56 m ²
	Wohnfläche Wohnraum		<u>56,15 m²</u>
Balkon	7,80 m ²	/50%	3,90 m ²
	Wohnfläche		<u>60,05 m²</u>



Objekt: 5 Familienwohnhaus, Bollstetterstrasse 22, 78315 Radolfzell
 Verfasser: Sandra Winkler, Schubertstrasse 6, 78166 Donaueschingen

Wohnung 4:

Kochen		9,89 m ²
Bad		5,24 m ²
Schlafen 1		13,60 m ²
Schlafen 2		12,90 m ²
Essen		13,37 m ²
Wohnen		14,36 m ²
Flur Gard.		6,98 m ²
	Wohnfläche Wohnraum	76,34 m ²
Balkon	7,80 m ² /50%	3,90 m ²
	Wohnfläche	80,24 m ²

Dachgeschoss:

Wohnung 5:

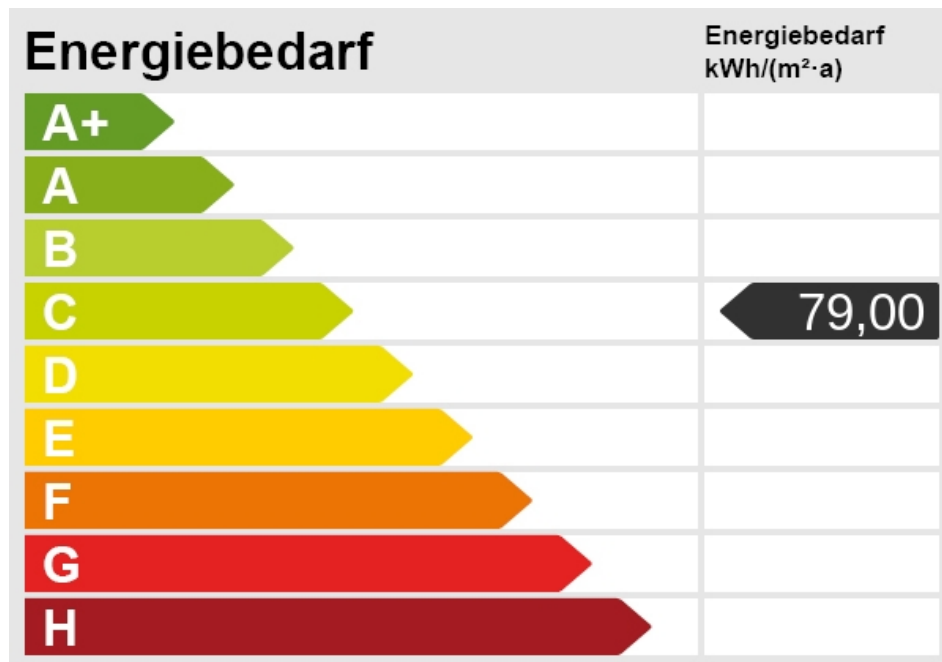
Kochen		10,51 m ²
Bad		6,32 m ²
Kind		14,23 m ²
Ankleide		4,20 m ²
Schlafen		15,64 m ²
Flur		3,66 m ²
Abstell		1,31 m ²
Wohnen/Essen		38,71 m ²
	Wohnfläche Wohnraum	94,58 m ²
Loggia	4,56 m ² /50%	2,28 m ²
Balkon 1	8,34 m ² /50%	4,17 m ²
Balkon 2	8,34 m ² /50%	4,17 m ²
	Wohnfläche	105,20 m ²

Wohnfläche gesamt: 385,88 m²

Unterschrift:

Sandra Winkler

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

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.