



# Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung in Radolfzell mit viel Potenzial

Objekt: 1063 • 78315 Radolfzell  
289.000,00 €





## Daten im Überblick

Kaufpreis	289.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
ImmoNr	1063
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenanzahl	1
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	1970
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	114,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	17.07.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D



## Beschreibung

Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung in Radolfzell mit viel Potenzial

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Radolfzell bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Auf rund 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen und freundlichen Räumen, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einem Balkon, der zum Entspannen einlädt. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1970 und überzeugt durch ihre solide Substanz sowie ihre attraktive Lage nahe Bodensee und Innenstadt. Die bereits erneuerten Kunststofffenster schaffen eine gute Grundlage für zukünftige Wohnideen und tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei. Besonders interessant ist die Immobilie für Käufer, die Wert auf Raum, Lage und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen. Die Wohnung bietet eine ideale Grundlage, um moderne Wohnideen individuell umzusetzen und den vorhandenen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden. Abgerundet wird das Angebot durch einen sonnigen Balkon, ein separates Gäste-WC, einen eigenen Kellerraum sowie zusätzlichen Speicherplatz. Ein besonderer Vorteil ist die zur Wohnung gehörende Garage mit elektrischem Tor – ein wertvoller Komfort und in dieser Lage eine echte Seltenheit. Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 289.000 €. Ein Garagenstellplatz kann für 20.000 € zusätzlich erworben werden, sodass sich ein Gesamtpreis von 309.000 € ergibt.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, attraktiver Lage und vielseitigem Potenzial macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Eine schöne Gelegenheit für alle, die sich ihren Wohntraum in Radolfzell verwirklichen möchten.

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

## Impressionen



Wohn-/Essbereich



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche



Balkon



Wohnbereich



Wohn-/Essbereich



Diele



Badezimmer



separates WC



Keller



Speicher

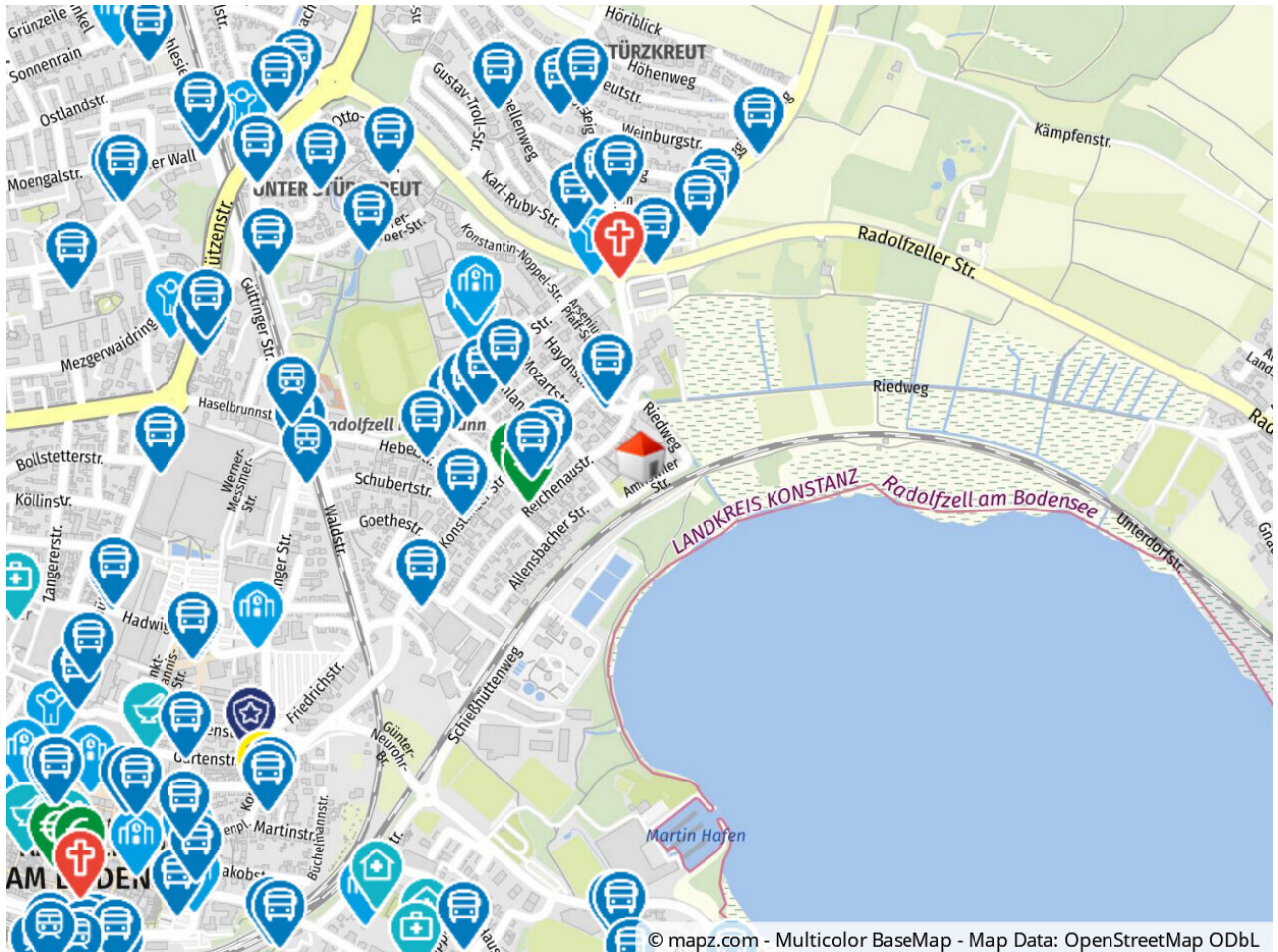


Außenansicht

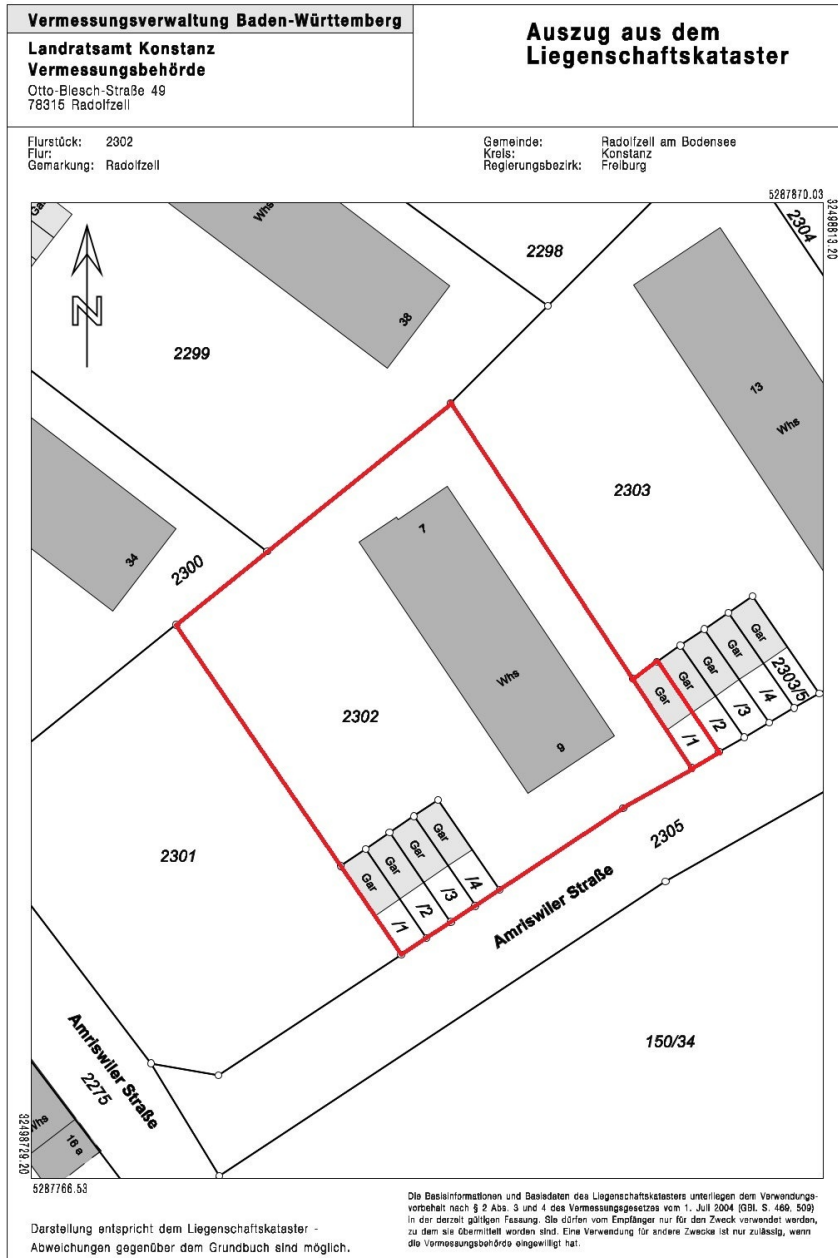


Außenansicht

## Lageplan



Geoloyer Kartenausschnitt



Lageplan

## Grundriss

A) Wohnfläche

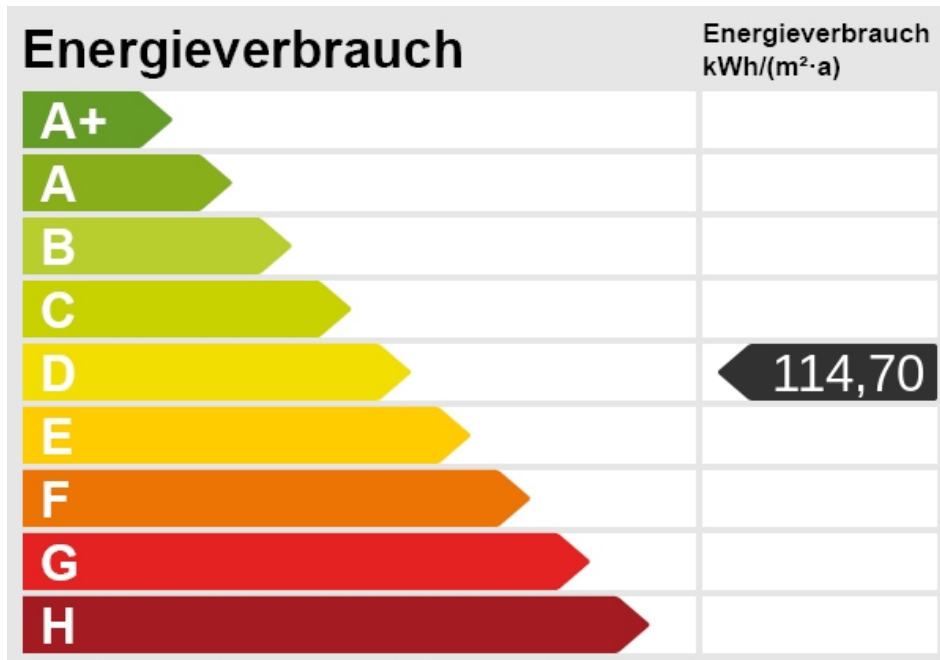
Raumbezeichnung	Ausmaß	Brutto- fläche	Abzug 3 %	Netto- fläche m <sup>2</sup>
<u>Wohnung 01</u> - Haus-Nr. 7 - EG links (3 1/2-Zi.WE)				
Wohnzimmer	5,38 <sup>5</sup> x 4,01	21,59	0,65	20,94
Esszimmer	5,00 x 2,82 <sup>5</sup>	14,12	0,42	13,70
Kinderzimmer	2,54 x 4,63 <sup>5</sup>	11,77	0,35	11,42
Elternzimmer	4,63 <sup>5</sup> x 4,01	18,59	0,56	18,03
Küche	4,37 <sup>5</sup> x 2,26	9,89	0,30	9,59
Bad	1,88 <sup>5</sup> x 3,01 <sup>5</sup> - 1,25 x 0,62 <sup>5</sup>	4,89	0,14	4,75
WC	1,76 x 1,13 <sup>5</sup>	2,00	0,06	1,94
Diele	2,76 <sup>5</sup> x 1,26 + 2,87 <sup>5</sup> x 2,51 <sup>5</sup> + 1,12 <sup>5</sup> x 0,63 <sup>5</sup> + 1,76 x 1,25			
Kamin	- 0,80 x 0,30	13,39	0,40	12,99
Balkon	3,50 x 2,01 <sup>5</sup> x 1/2 + 1,30 x 0,88 <sup>5</sup> x 1/2	4,09	0,12	3,97
Wohnfläche der Wohnung 01		100,33	3,00	97,33 m <sup>2</sup>
Wohnung 03 - Haus-Nr. 7 - OG links		- wie Wohnung 01	=	97,33 m <sup>2</sup>
Wohnung 05 - Haus-Nr. 7 - II. OG li.		- wie Wohnung 01	=	97,33 m <sup>2</sup>

### Wohnflächenberechnung



Grundriss Wohnung

## Energieausweis





## Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger  
Arnold Immobilien  
Brühlstraße 2/2  
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: [info@immobilienarnold.de](mailto:info@immobilienarnold.de)

Web: [www.immobilienarnold.de](http://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.