



Neuwertige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Aufzug und Fernblick

Objekt: 1069 • 78315 Radolfzell am Bodensee
479.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	479.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee
Wohnfläche	ca. 95 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1069
Heizungsart	Wärmepumpe
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	offene Küche
Gäste WC	Ja
Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2016
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+



Beschreibung

Diese neuwertige Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und hohen Wohnkomfort auf besonders gelungene Weise. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Wohneinheiten genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre.

Auf rund 95 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vier Zimmern, das sowohl Familien als auch Paaren oder anspruchsvollen Eigennutzern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zum sonnigen Balkon bietet. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Ausblick ins Grüne. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und überzeugt durch ihre zeitlose Optik sowie ihre funktionale Ausstattung. Edles Echtholzparkett, hochwertige Fliesen, stilvolle Glastüren und zahlreiche zusätzliche Steckdosen unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste und ermöglichen eine flexible Nutzung nach Ihren Bedürfnissen. Das großzügige Tageslichtbad ist modern gestaltet und verfügt über ein Doppelwaschbecken sowie eine komfortable, ebenerdige Dusche. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Klimaanlage im Wohn- und Essbereich. Die energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe trägt in Verbindung mit der Energieeffizienzklasse A+ zu niedrigen Energiekosten bei. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der komfortable und barrierearme Zugang. Der Hauseingang ist rollstuhlgerecht erreichbar. Mit dem Personenaufzug gelangen Sie bequem vom Kellergeschoss bis direkt vor die Wohnungstür. Die bodengleiche Dusche sowie die durchdachte Grundrissgestaltung bieten ideale Voraussetzungen für komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen. Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie eine Waschküche im Untergeschoss runden dieses attraktive Angebot ab. Dank der modernen Bauweise, der hochwertigen Ausstattung und des ausgezeichneten Pflegezustands präsentiert sich die Wohnung nahezu neuwertig und ist sofort bezugsbereit. Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 479.000 €. Im Kaufpreis ist bereits ein Außenstellplatz enthalten. Zusätzlich kann ein Tiefgaragenstellplatz für 20.000 € erworben werden, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von 499.000 € ergibt.

Diese Immobilie verbindet hochwertige Materialien, moderne Technik, Energieeffizienz und hohen Wohnkomfort in einer seltenen Kombination. Eine ideale Gelegenheit für alle, die eine wertbeständige Eigentumswohnung in Radolfzell-Güttingen suchen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der besonderen Wohnqualität dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Lage

Rund 5 km nördlich von der Stadt Radolfzell am Bodensee, liegt der ruhig gelegene Ortsteil Güttingen. Mit ca. 1300 Einwohnern in schöner Südhanglage und mit guter Verkehrsanbindung. Der Radolfzeller Stadtbus fährt mehrmals täglich nach Radolfzell u.a. an den Bahnhof mit guter Zugverbindung. An einem der drei Buchenseen liegt ein beliebtes Naturstrandbad mit Kiosk und Spielplatz. Das Baden ist kostenfrei. Durch die weithin geschätzte Gastronomie und landwirtschaftliche Direktvermarktung, zieht es viele Auswärtige für Ausflüge nach Güttingen. Ein Geschäft des täglichen Bedarfs finden Sie ebenfalls vor Ort. Für die kleinen Bürger gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Das macht Güttingen zu einer sehr familienfreundlichen Gemeinde.

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.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- Neuwertige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Erstbezug 2018)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten
- Personenaufzug vom Keller bis vor die Wohnungstür
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Raumgestaltung
- Hochwertige Einbauküche
- Sonniger Balkon mit schönem Fernblick ins Grüne
- Klimaanlage für angenehmes Wohnklima
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A+ (Endenergiebedarf 17 kWh/(m²a))
- Hochwertiger Echtholzparkettboden
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken



- Großzügige, ebenerdige und barrierefreie Dusche
- Separates Gäste-WC
- Drei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Tiefgaragenstellplatz optional für 20.000 € erhältlich
- Sofort bezugsbereit – nahezu neuwertiger Zustand

Impressionen



Essbereich und Wohnen



Schlafzimmer



Badezimmer



offene Küche



Balkon



Wohnzimmer



Büro/HWR



Kinderzimmer



Essbereich



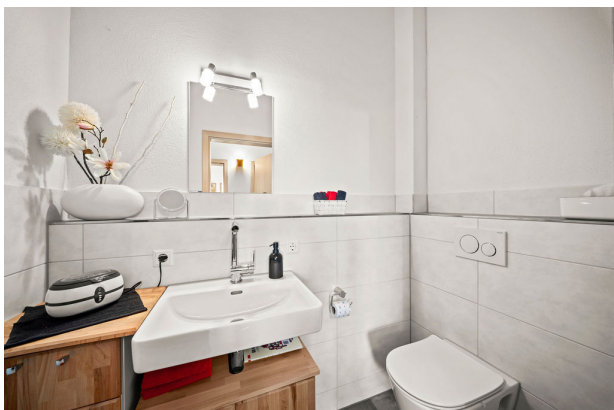
Wohnzimmer



Küche



Bad



separates WC



Diele

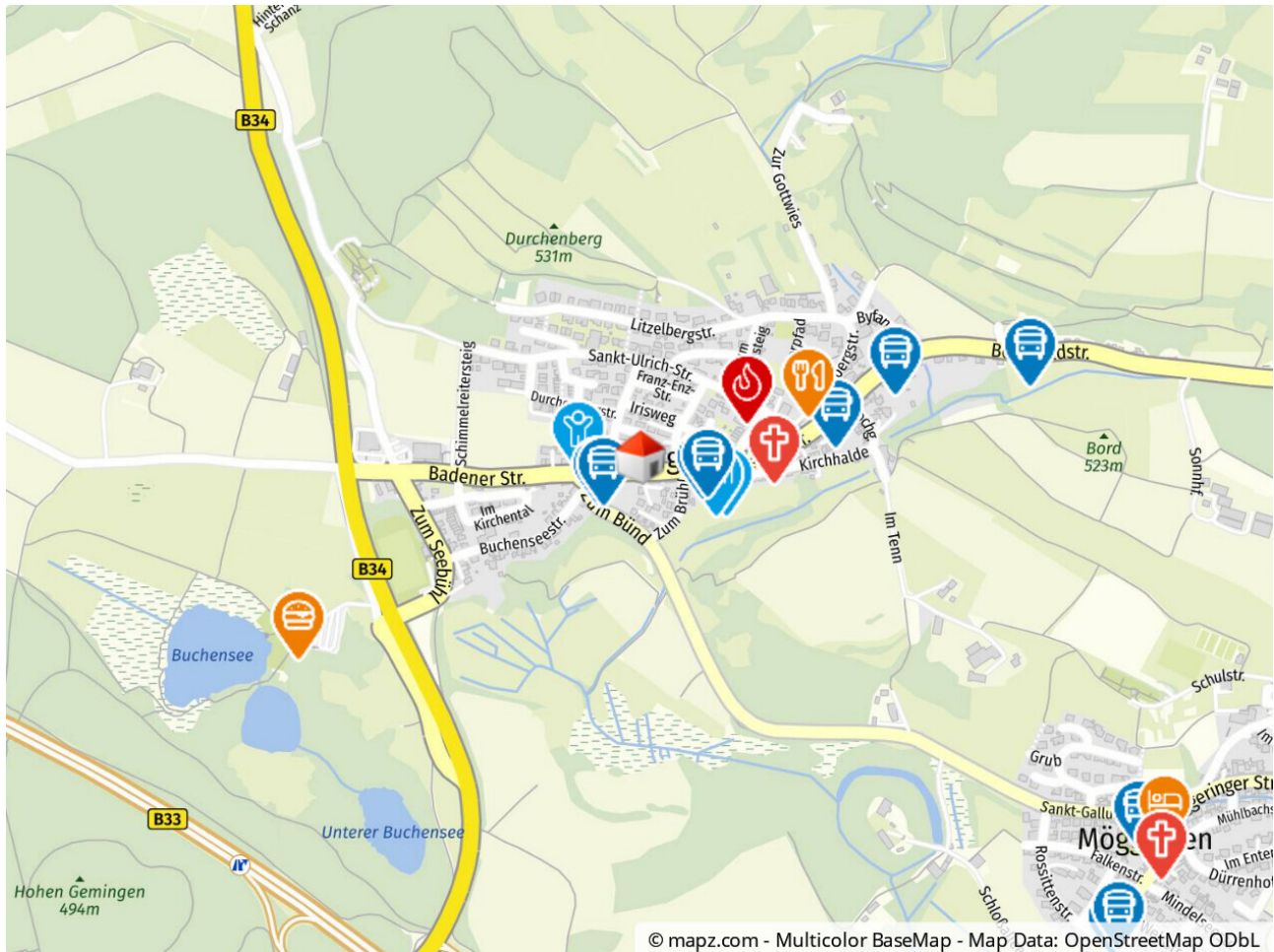


Balkon

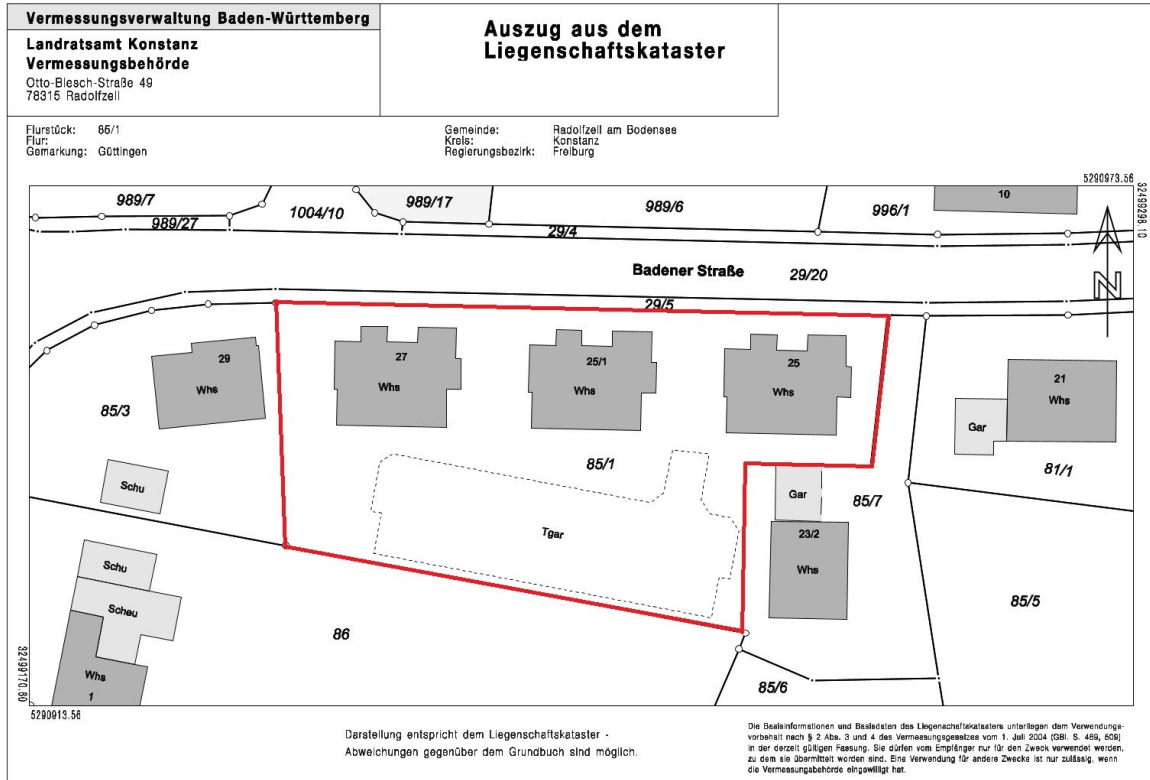


Außenansicht

Lageplan

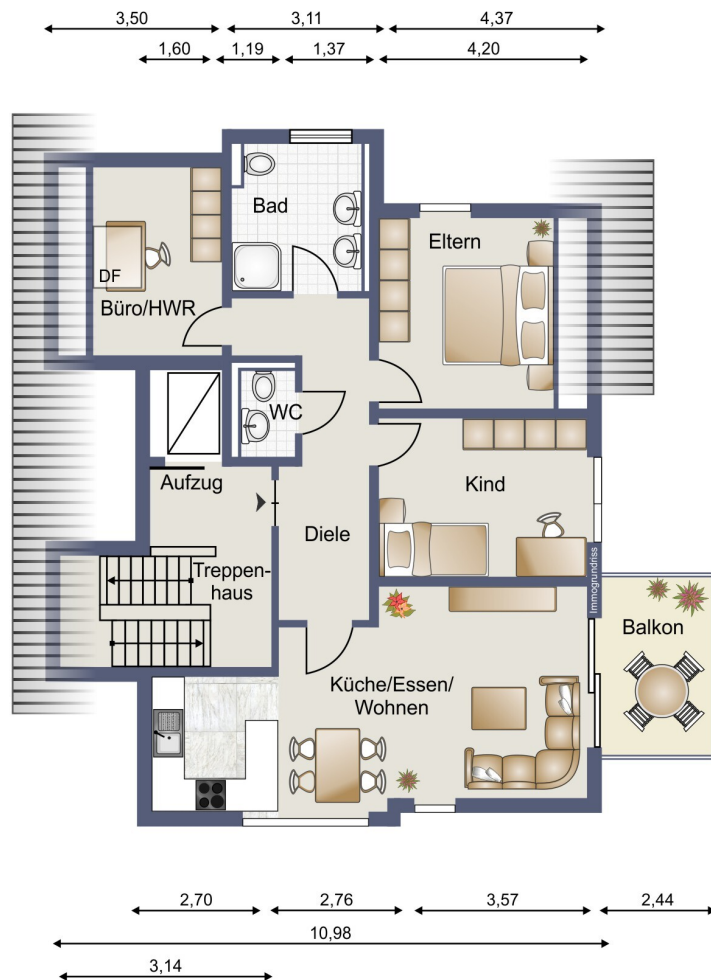


Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung



HAUS 3 GÜTTINGEN

Objekt: Haus 3 Güttingen

Eigentümer:

Wohnflächenberechnung nach WofIV

Wohnflächen:

DG	Ko/Ess/Wo				33,18 m ²	33,18 m ²
	Diele				12,20 m ²	12,20 m ²
	WC				2,08 m ²	2,08 m ²
	Kind				13,96 m ²	13,96 m ²
	Eltern				13,89 m ²	13,89 m ²
	Bad				8,22 m ²	8,22 m ²
	Büro/HWR				10,00 m ²	10,00 m ²
Summe						93,53 m²
abzgl. 3% Putz						-2,81 m ²
Balkon	Balkon	0,5	x	8,38	4,19 m ²	4,19 m ²
Summe						94,91 m²

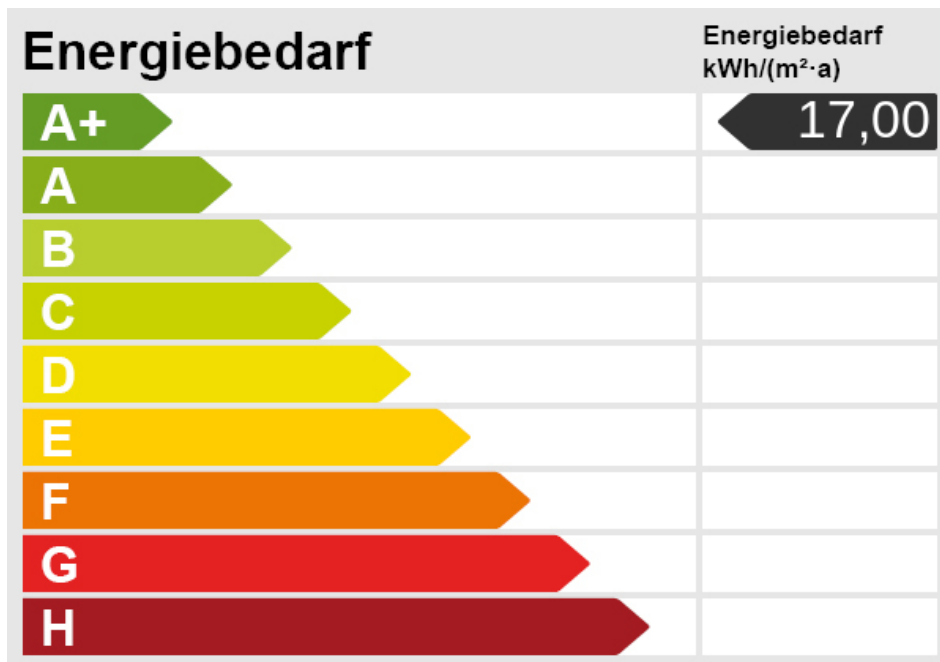
Bemerkung: Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche basiert auf den Planunterlagen:
"Grundriss mit Änderungen"

Singen, 28.06.2026

Architekturbüro Bauer-Löwen
Heike Bauer-Löwen
Schubertstr. 6
78256 Steißlingen
Tel. 07738-2039647
email: h.bauerloewen@yahoo.com

Wohnflächenberechnung

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

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.