



3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Hobbyraum und Garage in kleiner Eigentümergeinschaft

Objekt: 1071 • Böhlinger Straße 73 • 78315 Radolfzell am Bodensee
259.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	259.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Böhringer Straße
Hausnummer	73
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee
Etage	2
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
ImmoNr	1071
Befeuern	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Stellplätze	1 Garage à 20.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	1957
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	307,44 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.07.2031
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H



Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich drei Wohneinheiten in Radolfzell. Mit rund 88 m² Wohnfläche bietet sie ein attraktives Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die zusätzlichen Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

Der durchdachte Grundriss und die hellen Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Mittelpunkt der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen separaten Essplatz bietet. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und sorgen für viel Tageslicht. Der vorhandene Schwedenofen trägt insbesondere in den Wintermonaten zu zusätzlichem Wohnkomfort bei. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der sich nahezu über die gesamte Hausbreite erstreckt und zum Entspannen im Freien einlädt. Auch vom Kinderzimmer besteht ein direkter Zugang zum Balkon. Die separate Küche bietet angenehme Platzverhältnisse und verfügt über einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgegenstände schafft. Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht. Im Untergeschoss stehen weitere praktische Nutzflächen zur Verfügung. Neben einem eigenen Kellerraum gehört ein weiterer großzügiger Raum zur Wohnung, der sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich, Lagerfläche oder für individuelle Hobbys nutzen lässt. Diese zusätzliche Fläche bietet einen echten Mehrwert und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, insgesamt ordentlichen Zustand. Ausstattung und Ausstattungsdetails entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack, bieten jedoch eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen. Käufer haben hier die Möglichkeit, ihre eigenen Wohnvorstellungen nach und nach umzusetzen und den Wohnwert langfristig weiterzuentwickeln. Das Gebäude umfasst lediglich drei Wohneinheiten. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft sorgt für kurze Abstimmungswege und ein angenehmes Wohnumfeld – ein Vorteil, der bei vielen Käufern besonders geschätzt wird und heute nur noch selten zu finden ist. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Garage, die für zusätzlich 20.000 € erworben werden kann. Der Gesamtpreis für Wohnung und Garage beträgt somit 279.000 €.

Die Kombination aus Wohnfläche, Balkon, Hobbyraum, Garage und der seltenen kleinen Eigentümergemeinschaft macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Gelegenheit. Nutzen Sie die Möglichkeit, eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial in Radolfzell zu erwerben, und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.



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



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



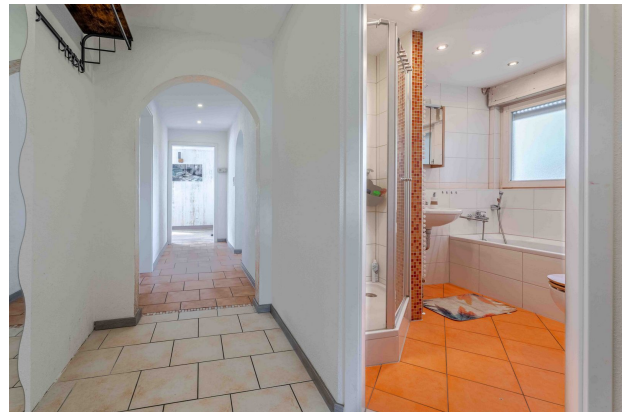
Bad



Balkon



Gäste-WC



Flur



Küche und Abstellraum



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Garage



Treppenhaus

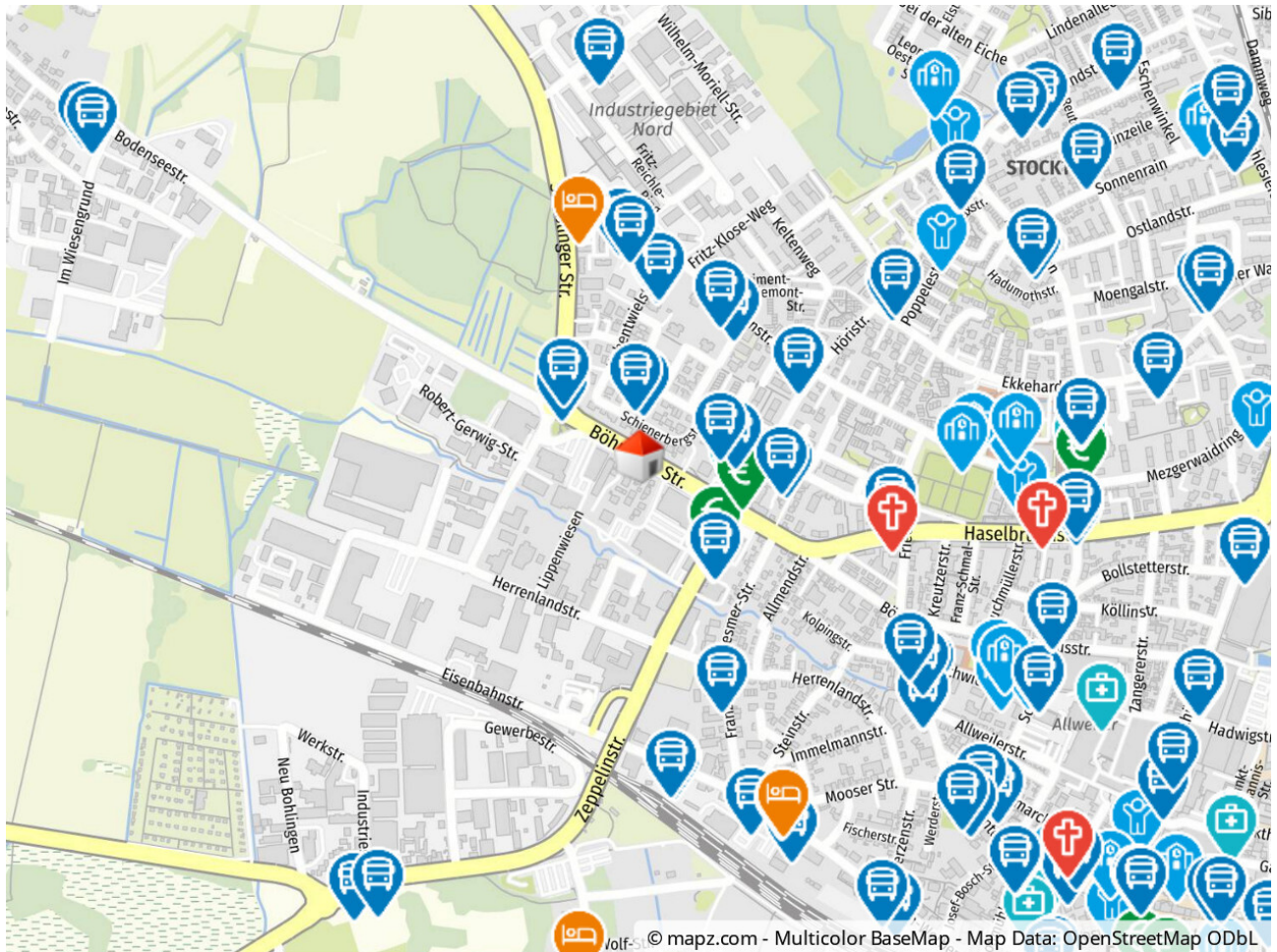


Aussenansicht

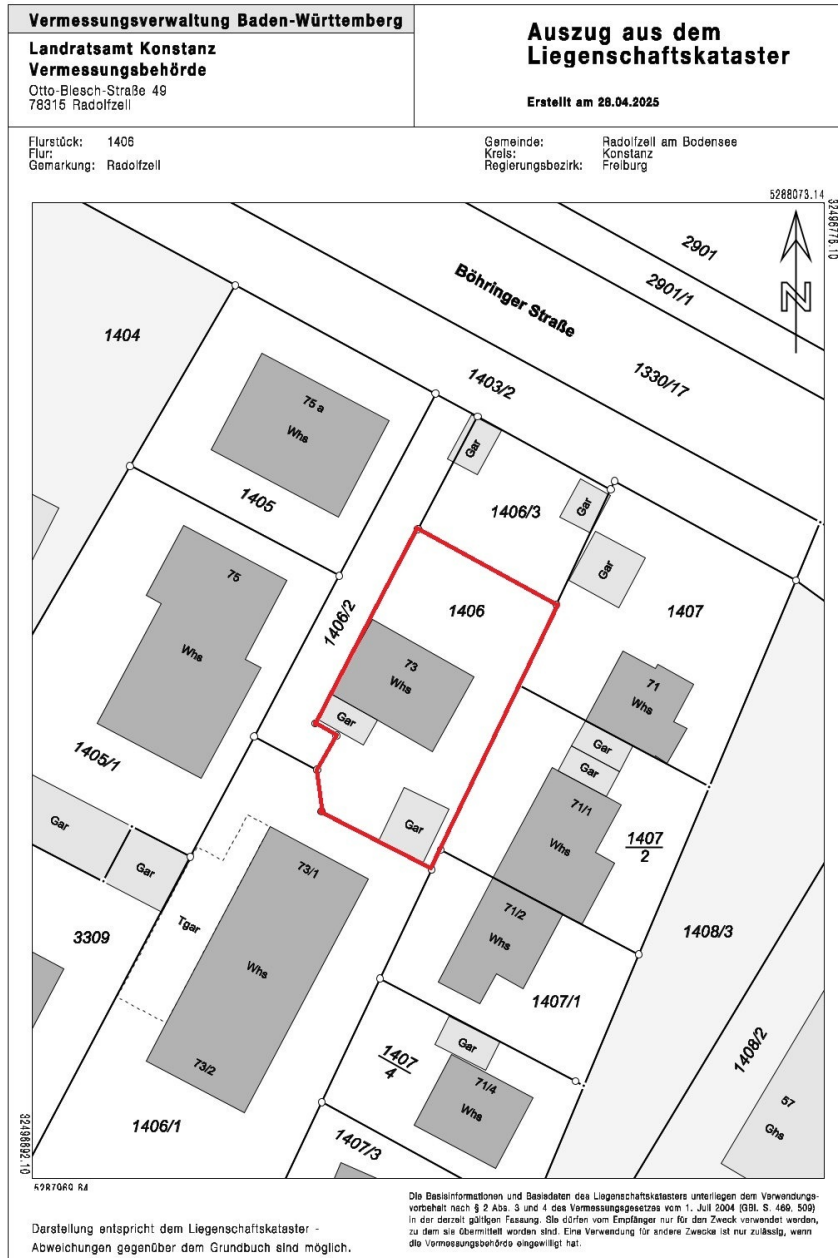


Keller/Hobbyraum

Lageplan

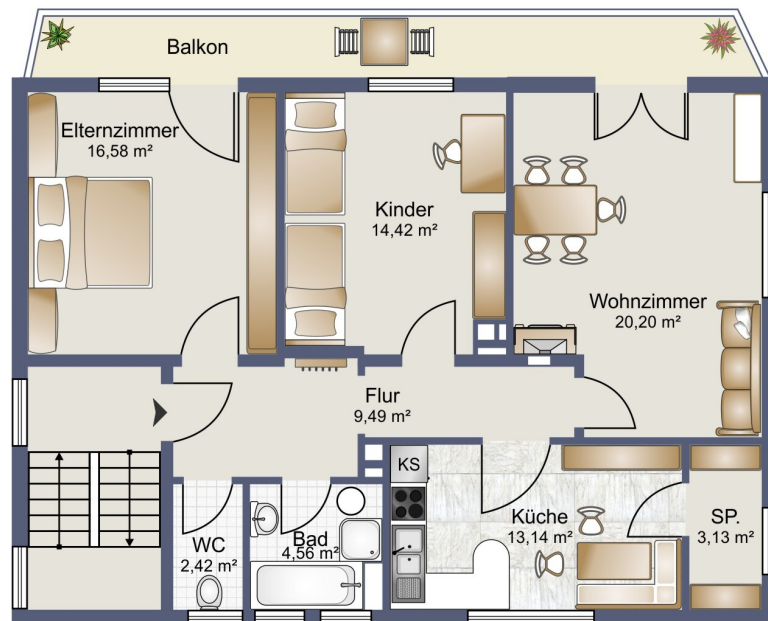


Geolizer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung

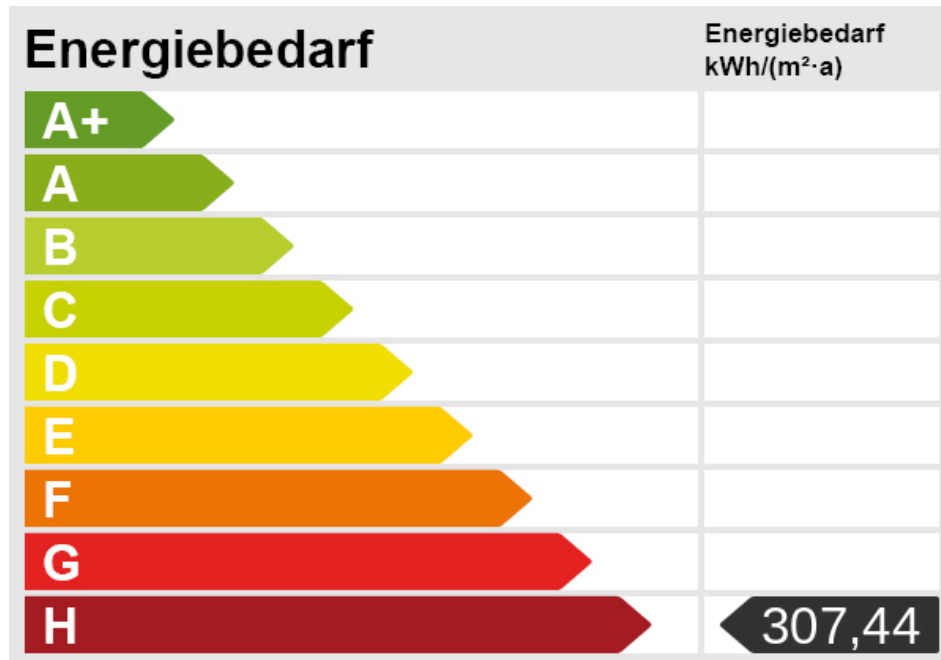


Grundriss_Keller

<u>Wohnfläche nach DIN 283</u>					
<u>Erdgeschoss:</u>					
Elternzimmer:	4.01 x	4.135	=		16.58 qm
Kinderzimmer:	3.635 x	4.135	=	15.03	
Abzüge:	0.175 x	1.25	=	0.22	
	0.68 x	1.375	=	0.37	
					14.42 qm
Wohnzimmer:	4.01 x	4.135	=	16.58	
	2.625 x	1.375	=	3.62	20.20 qm
Flur:	1.20 x	3.51	=	4.21	
	2.885 x	2.825	=	5.27	
					9.49 qm
WC:	2.135 x	1.135	=	2.42	qm
Bad:	2.135 x	2.135	=	4.56	qm
Küche:	4.76 x	2.76	=	13.14	qm
Speise:	1.135 x	2.76	=	3.13	qm
					83.94 qm
Balkon:	4.625 x	1.25 x 1/4	=	1.44	qm
Erdgeschoss zusammen:					85.38 qm
<u>Obergeschoss:</u>					
Balkon:	12.00 x	1.25 x 1/4	=	3.75	qm
					87.69 qm

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.