

Kapitalanlage in zentraler Lage – 5 vermietete Einheiten - umfangreich modernisiert

Objekt: 1078 • 78315 Radolfzell am Bodensee
2.090.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	2.090.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee
Wohnfläche	ca. 161 m ²
Nutzfläche	ca. 578 m ²
Gesamtfläche	ca. 738 m ²
Anzahl Zimmer	21,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 255 m ²
Bürofläche	ca. 578 m ²
Gewerbefläche	ca. 578 m ²
ImmoNr	1078
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Küche	Einbauküche
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.08.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1921
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus verbindet historischen Charakter mit einer erstklassigen Innenstadtlage im Herzen von Radolfzell am Bodensee. Das genaue Baujahr ist nicht abschließend bekannt. Besonders bemerkenswert ist die weit zurückreichende Baugeschichte: Nach vorliegenden baugeschichtlichen Unterlagen steht der heutige Bau über Resten einer wesentlich älteren Bebauung. Teile der historischen Keller- und Mauerstrukturen werden dem zweiten Befestigungsring der Radolfzeller Altstadt zugeordnet und reichen in ihren Ursprüngen möglicherweise bis in die Zeit zwischen 1007 und 1100 zurück. Weitere Kellerbereiche wurden im Laufe der folgenden Jahrhunderte ergänzt und zeugen von der besonderen Entwicklungsgeschichte des Anwesens.

Das massiv errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 255 m² großen Grundstück und ist vollständig vermietet. Das Flächenangebot umfasst vier Gewerbeeinheiten sowie eine Maisonettewohnung. Die Gewerbeflächen verteilen sich auf ca. 208 m² im Erdgeschoss, ca. 131 m² im 1. Obergeschoss, ca. 164 m² im 2. Obergeschoss und ca. 74 m² im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Objekt durch eine ca. 161 m² große Maisonettewohnung. Insgesamt stehen rund 738 m² Wohn- und Gewerbefläche sowie zusätzliche Nutz- und Abstellflächen im Keller zur Verfügung. Eine wesentliche Grundlage für den heutigen Gebäudezustand bildet die Kernsanierung im Jahr 1989. Dabei wurden mehrere Geschosse umfassend saniert und umgebaut, drei Betondecken eingebaut sowie ein seitliches Treppenhaus angebaut. Auch in den Folgejahren wurde kontinuierlich investiert. Zu den jüngeren Maßnahmen zählen die Erneuerung von Fenstern ab 2019, der Einbau eines neuen Aufzugs und die Renovierung des Treppenhauses im Jahr 2020, weitere Fenster- und Türarbeiten im Jahr 2024 sowie eine neue Heizungsanlage im Jahr 2025. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich zentrale Lage unmittelbar im gewachsenen Zentrum von Radolfzell. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Der Bahnhof liegt nur ca. 220 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Kombination aus hoher innerstädtischer Frequenz, kurzen Wegen und sehr guter Verkehrsanbindung bietet attraktive Voraussetzungen für die Wohn- und Gewerbenutzung. Die vollständige Vermietung, der vielseitige Nutzungsmix und die kontinuierlichen Investitionen machen das Objekt besonders für langfristig orientierte Kapitalanleger und Bestandshalter interessant. Gleichzeitig verleihen der Denkmalschutz und die außergewöhnliche Baugeschichte der Immobilie einen Charakter, der sich deutlich von klassischen Anlageobjekten abhebt.

Eine seltene Gelegenheit, ein vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit außergewöhnlicher Historie in einer der zentralsten Lagen Radolfzells langfristig in den eigenen Immobilienbestand zu übernehmen.



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.
- 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

- Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
- Massive Bauweise
- Insgesamt 5 vermietete Einheiten
- 4 Gewerbeeinheiten und 1 Maisonettewohnung
- Ca. 738 m² Wohn- und Gewerbefläche
- Personenaufzug, erneuert 2020
- Gas-Zentralheizung, Heizungsanlage erneuert 2025
- Fenster teilweise ab 2019 erneuert
- Renovierung des Treppenhauses 2020
- Weitere Fenster- und Türarbeiten 2024

Impressionen



Gewerbereinheit im EG



Wohnbereich im DG



Büro Gewerbeeinheit im 1.OG



Empfang Gewerbeeinheit im 2.OG



Gewerbeinheit im EG



Gewerbeinheit im EG



Gewerbeinheit im EG



Gewerbeinheit im EG



Küche-WC Gewerbeinheit im EG



Büro Gewerbeinheit im 1.OG



Aufenthaltsraum Gewerbeeinheit im 1.OG



Büro Gewerbeeinheit im 1.OG



Büro Gewerbeeinheit im 1.OG



Flur Gewerbeeinheit im 1.OG



Wartezimmer Gewerbeeinheit im 2.OG



Sprechzimmer Gewerbeeinheit im 2.OG



Sprechzimmer Gewerbeinheit im 2.OG



Sprechzimmer Gewerbeinheit im 2.OG



Labor Gewerbeinheit im 2.OG



Empfang Gewerbeinheit im 2.OG



Wartezimmer Gewerbeinheit im DG



Behandlungszimmer Gewerbeinheit im DG



Behandlungszimmer Gewerbeinheit im DG



Badezimmer Gewerbeinheit im DG



Wohnbereich im DG



Schlafzimmer im DG



Schlafzimmer im DG



Büro-Kinderzimmer im DG



Kinderzimmer im DG



Küche Wohnung im DG



Badezimmer im DG



Diele im DG

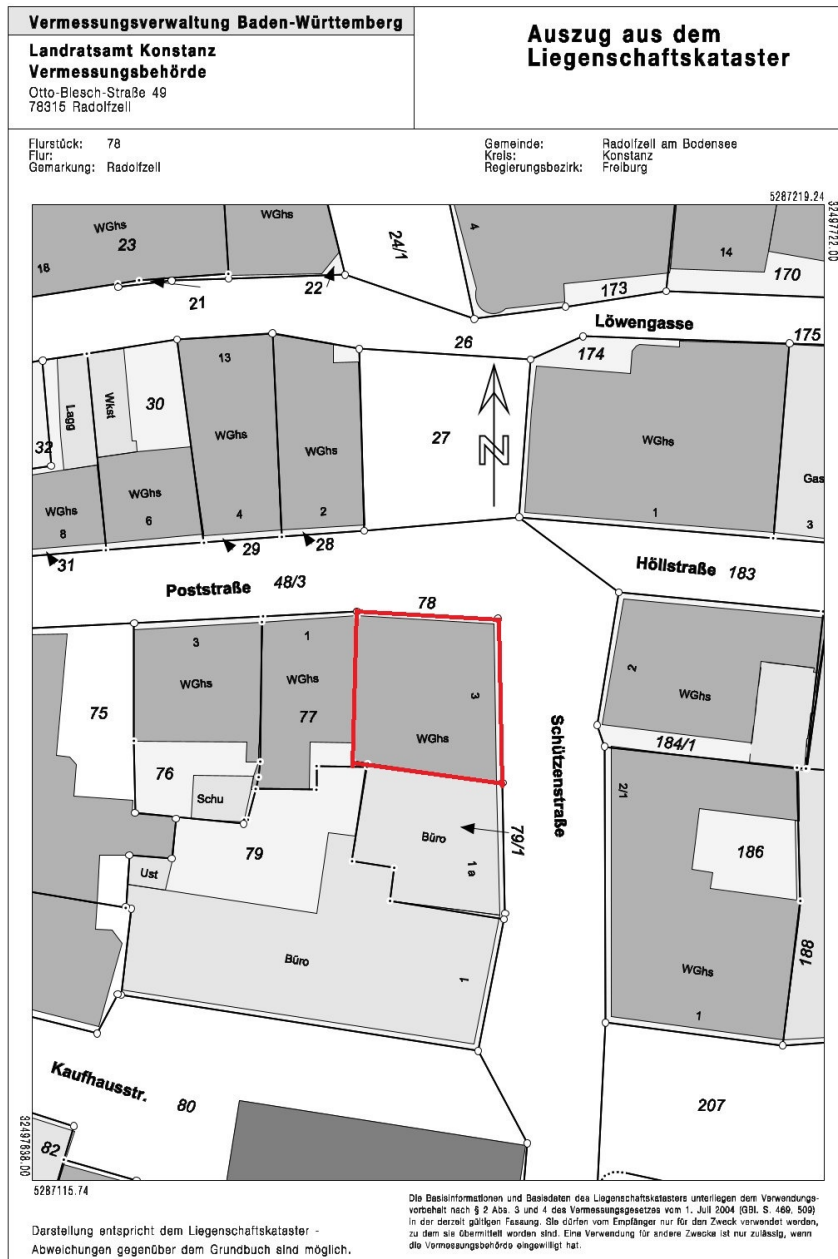


Treppenhaus-Aufzug

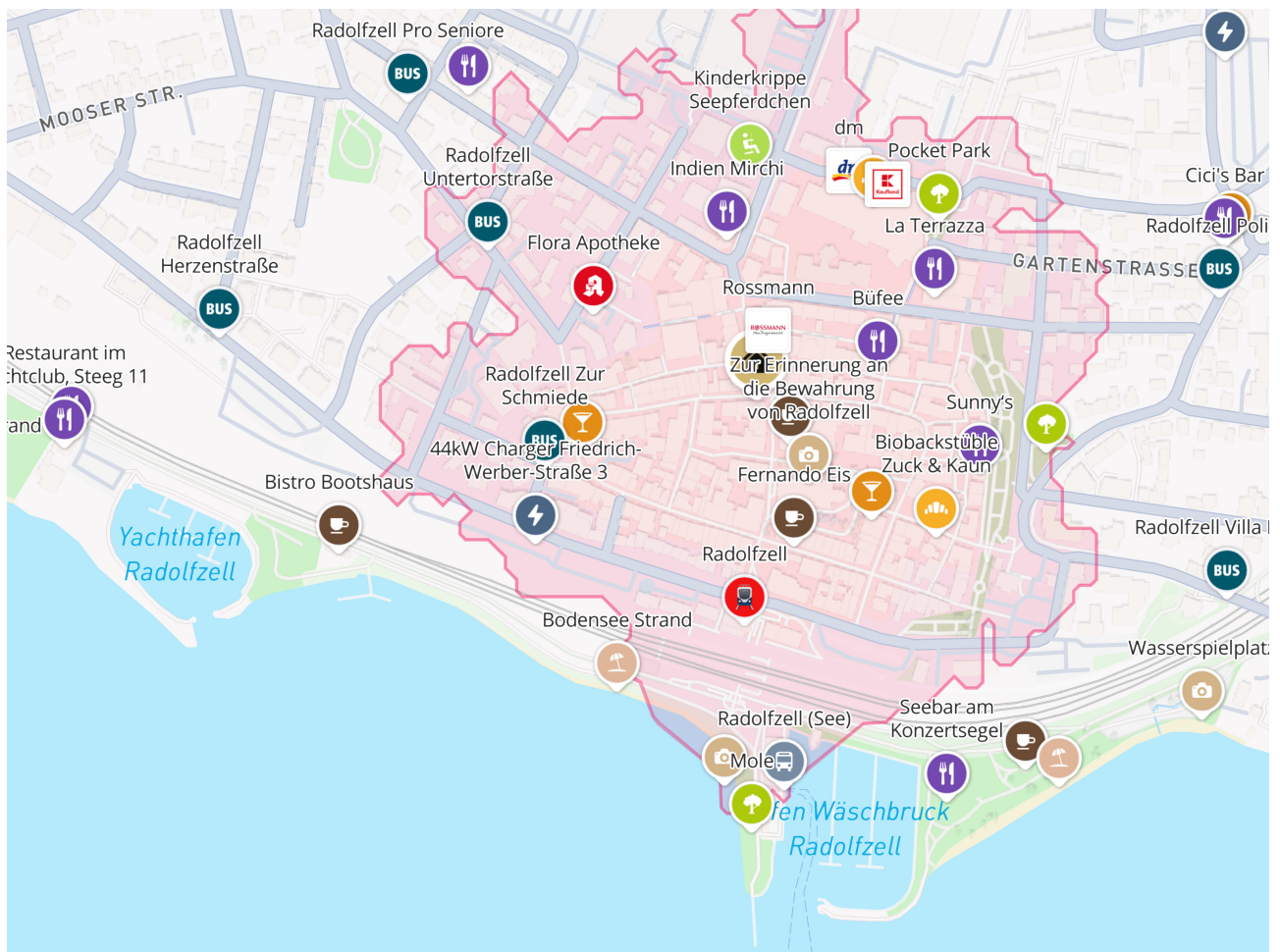


Drohnenaufnahmen

Lageplan

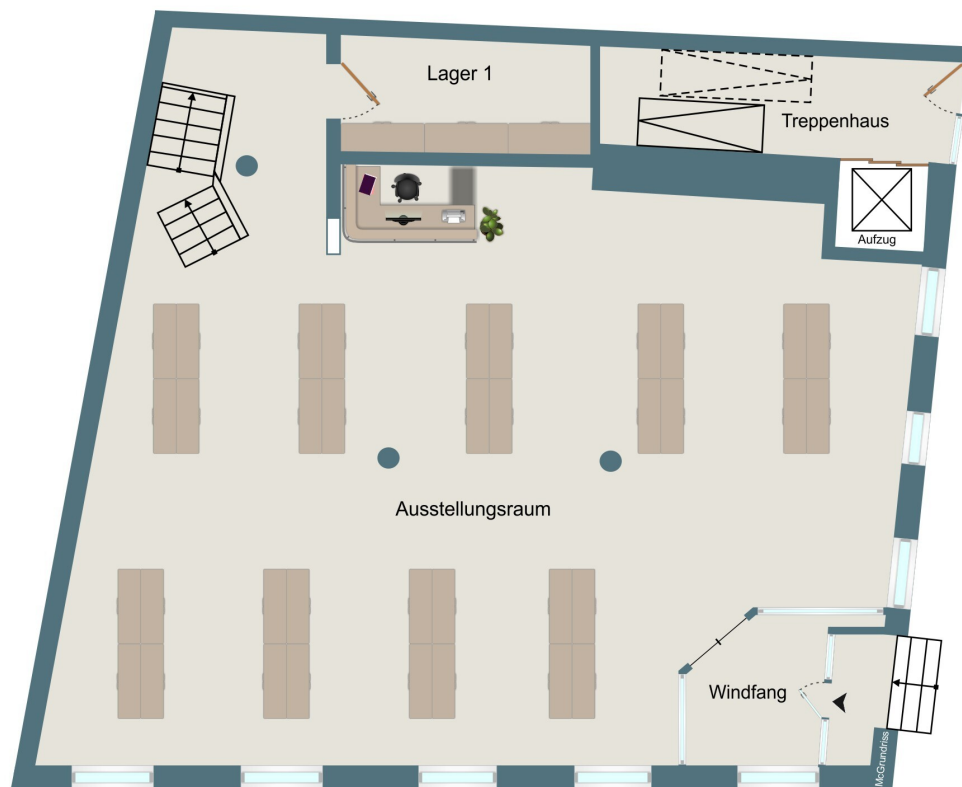


Lageplan



Lageplan

Grundriss



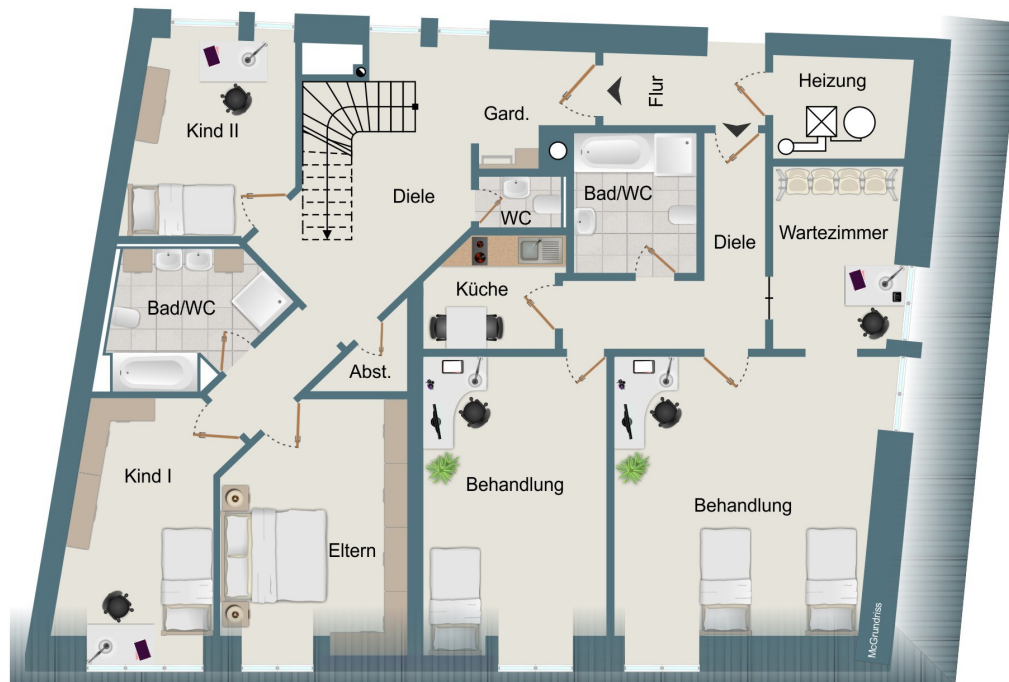
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.Obergeschoss



Grundriss 2.Obergeschoss



Grundriss 1.Dachgeschoss



Grundriss 2.Dachgeschoss



Objekt: Wohn- und Geschäftshaus
Adresse: Schützenstraße 3, 78315 Radolfzell
Verfasser: Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen

Nutzflächen u. Wohnflächenberechnung
 Die Wohnflächen je Raum wurden exakt aus der Vorlage übernommen

Gewerbeeinheit 1, EG:

	Länge:	Breite:	
Laden/Bürofläche	15,61 m + 14,78 m/2	x 9,775 m	148,41 m ²
Stützen	- 3,1415 m	x 0,175 ² x 3	0,28 m ²
Windfang	- 2,205 m + 1,695 m/2	x 0,665 m	1,30 m ²
	0,500 m	x 6,220 m x 0,3	0,82 m ²
	1,100 m	x 4,500 m	4,95 m ²
	1,785 m	x 4,700 m	8,39 m ²
	0,735 m	x 0,240 m	0,18 m ²
	4,325 m + 4,185 m/2	x 3,265 m	13,89 m ²
Treppe	- 1,20 m	x 1,32 m	1,58 m ²
	- 1,58 m	x 1,32 m	2,09 m ²
	- 0,25 m	x 0,85 m	0,21 m ²
	- 1,07 m	x 0,85 m x 0,50	0,45 m ²
			<u>170,72 m²</u>
Lager 1	2,24 m + 2,075 m/2	x 4,70 m	10,14 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss			180,86 m²

Gewerbeeinheit 1, 1.OG:

	Länge:	Breite:	
Klimatechnik/Lager 2	1,86 m + 1,98 m/2	x 4,00 m	7,50 m ²
WC	2,39 m	x 1,20 m	2,87 m ²
Küche	1,43 m	x 2,08 m	2,97 m ²
Lager 3	5,135 m + 4,76 m/2	x 2,00 m	8,895 m ²
	1,66 m	x 1,32 m	2,19 m ²
	0,81 m	x 0,86 m	0,70 m ²
	1,66 m	x 2,325 m x 0,5	1,929 m ²
			<u>13,71 m²</u>
Nutzfläche Obergeschoss			27,05 m²
Gewerbeeinheit 1 Gesamtfläche:			207,92 m²

Wohn-/Nutzflächenberechnung



Gewerbeeinheit 2, 1.OG:

	Länge:	Breite:		
Ausstell.Kundenberatung	5,135m+6,41m/2 x	7,36 m	42,49 m ²	
	5,14 m x	0,12 m	0,62 m ²	43,11 m ²
BMC-Beratung	5,63 m x	4,91 m		27,64 m ²
BMC-Nagelstudio	0,95 m x	1,92 m	1,82 m ²	
	4,415m+4,05m/2 x	4,68 m	19,81 m ²	21,63 m ²
Flur	7,17m+7,13m/2 x	1,52 m	10,83 m ²	
	5,56 m + 2,595 m/2 x	1,13 m	2,91 m ²	
	1,07m+1,16m/2 x	2,75 m	3,07 m ²	
	1,03 m x	0,97 m	0,99 m ²	17,80 m ²
WC Herren	2,57 m x	1,23 m	3,15 m ²	
	1,26m+1,2m/2 x	1,23 m	1,51 m ²	4,66 m ²
WC Damen	1,43 m x	1,42 m	2,02 m ²	
	1,195m+1,135m/2 x	1,42 m	1,65 m ²	3,67 m ²
Aufenthalt	2,65m+2,37m/2 x	5,16 m		12,95 m ²

Gewerbeeinheit 2 Gesamtfläche: 131,46 m²

Gewerbeeinheit 3, 2.OG:

Sprechzimmer 1	15,09 m ²
Sprechzimmer 2	11,75 m ²
Sprechzimmer 3	14,19 m ²
Personal	8,00 m ²
Warten	16,90 m ²
Abstellraum (1/2)	3,45 m ²
OP-SONO	13,250 m ²
EKG	9,830 m ²
Labor	9,32 m ²
WC Patienten	1,28 m ²
WC Personal	1,28 m ²
Vorraum	2,43 m ²
Therapie	7,16 m ²
Garderobe	5,18 m ²
Empfang	44,67 m ²

Gewerbeeinheit 3 Gesamtfläche: 163,78 m²

Gewerbeeinheit 3, DG:

	2,75 x 2,40	
Bad	0,75 x 0,55	7,01 m ²
	0,70 x 0,25	
	2,20 x 1,60	
Abstellr.	0,95 x 2,20+1,25/2	5,33 m ²
	4,20 x 1,20	
Diele	2,75 x 1,35	8,75 m ²
Eltern	5,95 x 3,60	21,42 m ²

Wohn-/Nutzflächenberechnung



	5,50 x 4,70 + 5,20/2	
	-2,90 x 0,45 x 0,5	
Wohnen/Essen	-3,30 x 0,45 x 0,5	25,84 m ²
Küche	3,635 x 2,635 + 2,25/2	
	-1,60 x 0,60 x 0,5	8,39 m ²
		<u>76,74 m²</u>
	- 3% Putz	2,30 m ²
		Gewerbeeinheit 4, DG Gesamtfläche: 74,44 m²
	Gewerbliche Gesamtfläche:	577,60 m²
Wohnung 2, DG:		
Abstellr.	1,885 x 1,885/2	1,78 m ²
	5,05 x 2,05	
Eltern	5,05 x 3,45/2 x 1,60	17,15 m ²
	5,05 x 3,15 + 2,15/2	
Kind 1	-0,90 x 0,65 x 0,5	13,09 m ²
Stichfl.	2,55 x 1,20	3,06 m ²
Wc	1,00 x 1,60	1,60 m ²
	1,40 x 1,00	
	1,15 x 0,55	
	1,80 x 1,27	
	3,55 x 3,25	
	2,20 x 1,10/2	
	1,95 x 0,95	
	3,35 x 1,70/2	
	-3,20 x 0,95	
	-1,20 x 0,95	
Diele/Garderobe	-1,30 x 0,70	16,68 m ²
	3,10 x 3,90	
Kind 2	-1,00 x 1,00/2	11,59 m ²
	3,00 x 1,75	
	2,50 x 0,75	
Bad	1,65 x 1,65/2	8,48 m ²
	5,55 x 4,70	
	5,60 x 1,00/2	
	6,25 x 1,00/2	
	5,55 x 1,20/2	
Wohnen	2 Gaupen 1,50 x 1,00	36,84 m ²
	5,55 x 4,20	
	2,00 x 4,20/2	
	Treppe -1,00 x 1,00/2	
	Treppe -1,00 x 0,80	
Essdiele	2 Gaupen 1,50 x 1,00	27,71 m ²

Wohn-/Nutzflächenberechnung

	3,35 x 3,70	
	3,30 x 1,00/2	
	1 Gaupe 1,50 x	
Küche	1,00/2	14,80 m ²
	2,30 x 4,30	
	1,00 x 4,60/2	
	1 Gaupe 1,50 x	
Hauswirtschaftsraum	1,00/2	
		12,94 m ²
		<u>165,72 m²</u>
	- 3% Putz	4,97 m ²
		<u>160,75 m²</u>
		<u>Wohnung 1 DG Gesamtfläche:</u>
		160,75 m²
		Wohnfläche Gesamtfläche:
		160,75 m²

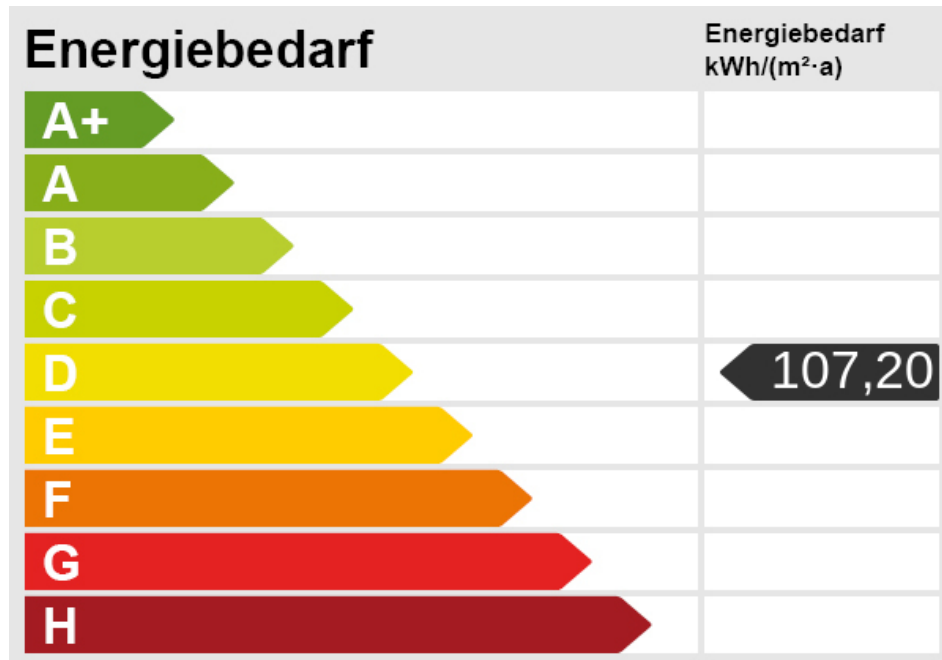
Unterschrift:

25.08.26

Sanchea Winkler.

Wohn-/Nutzflächenberechnung

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.