



Genehmigte Ferienwohnung – modern, möbliert & sofort verfügbar

Objekt: 1103 • 78315 Radolfzell am Bodensee
239.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	239.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee
Wohnfläche	ca. 45 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1103
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Küche	offene Küche
Baujahr	2021
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	43,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.01.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2021
wesentlicher Energieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	A



Beschreibung

Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Zweitwohnsitzsuchende und Kapitalanleger: Diese moderne Erdgeschosswohnung in Radolfzell-Güttingen verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem entscheidenden Vorteil – die Nutzung als Ferienwohnung bzw. zur Kurzzeitvermietung ist bereits genehmigt. Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft und ist sofort verfügbar. Damit eignet sie sich sowohl als persönliches Domizil in der Bodenseeregion als auch für Käufer, die ohne aufwendige Vorbereitung in die Ferienvermietung starten möchten.

Die im Jahr 2021 errichtete Wohnung bietet auf ca. 45 m² ein durchdachtes und offen gestaltetes Wohnkonzept. Der helle Wohn-, Ess- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und wird durch die moderne, offen integrierte Küche ergänzt. Großzügige bodentiefe Glasschiebetüren sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Übergang zur sonnigen Südterrasse mit hochwertigen Holzdielen – ein attraktiver Außenbereich, der insbesondere in den wärmeren Monaten zusätzlichen Wohn- und Aufenthaltswert bietet. Das moderne Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche. Parkett- und Fliesenböden sowie die sichtbare Massivholzdecke verleihen der Wohnung einen hochwertigen und zugleich angenehm natürlichen Charakter. Trotz der kompakten Wohnfläche bietet der Grundriss eine funktionale Aufteilung, bei der Wohnen, Essen und Schlafen sinnvoll miteinander kombiniert werden. Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß. Die nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise wird durch eine Pelletheizung, eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie eine Photovoltaikanlage mit Speichertechnik ergänzt. Mit einem Endenergiebedarf von 43,3 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse A verfügt die Wohnung über einen sehr guten energetischen Standard. Die Wohnung ist barrierearm gestaltet und bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung, ein separater Kellerraum sowie ein fest zugeordneter Außenstellplatz ergänzen das Angebot sinnvoll. Besonders attraktiv ist die Kombination aus neuwertigem Zustand, vollständiger Möblierung und bereits genehmigter Ferienvermietung. Dadurch bietet sich die Immobilie sowohl für die eigene Nutzung am Bodensee als auch als flexibel nutzbares Investment an.

Wer eine moderne, sofort verfügbare und vielseitig nutzbare Immobilie in der Bodenseeregion sucht, findet hier ein überzeugendes Gesamtpaket – gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich bei einer Besichtigung.



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

- Baujahr 2021
- Ca. 45 m² Wohnfläche
- Genehmigte Nutzung als Ferienwohnung bzw. zur Kurzzeitvermietung
- Vollständig möbliert
- Sofort verfügbar
- Barrierearme Gestaltung
- Personenaufzug
- Außenstellplatz

Impressionen



Wohnbereich



Schlafbereich



Bad



Terrasse



Essbereich



Wohnen/Schlafen



Küche



Abstellraum



Terrasse

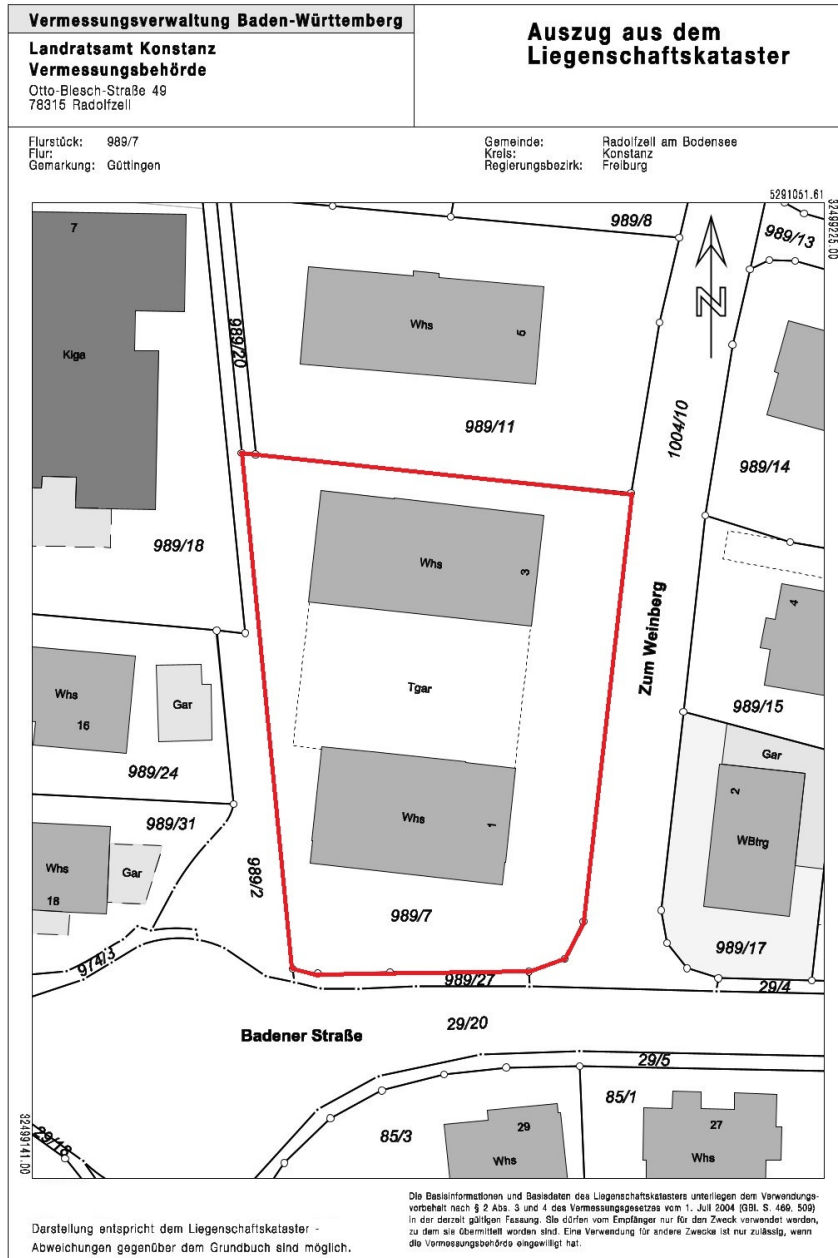


Drohnenaufnahmen

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



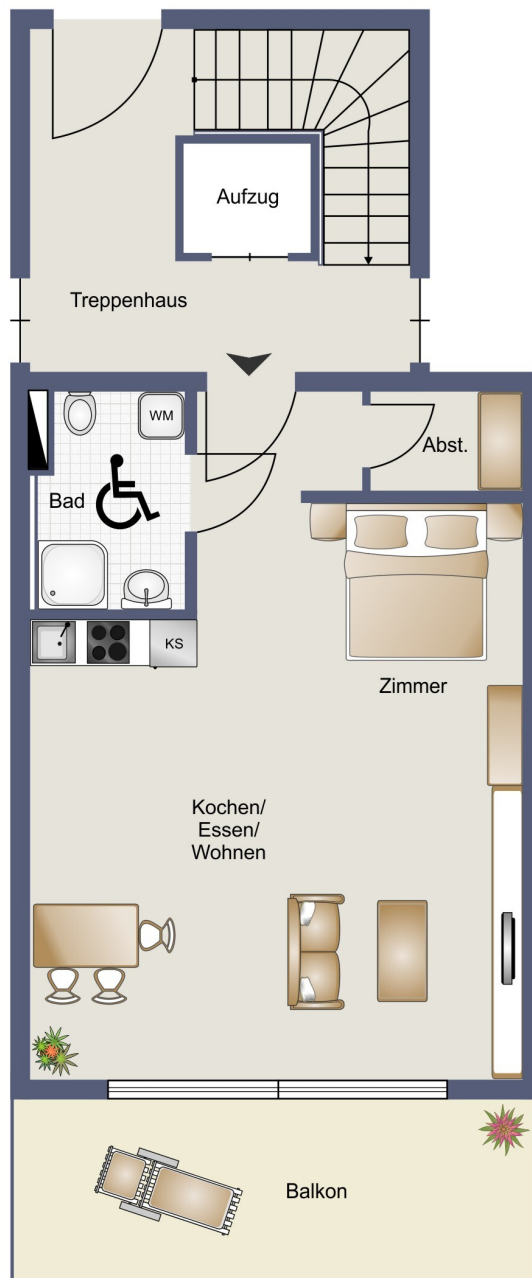
Lageplan



Grundriss

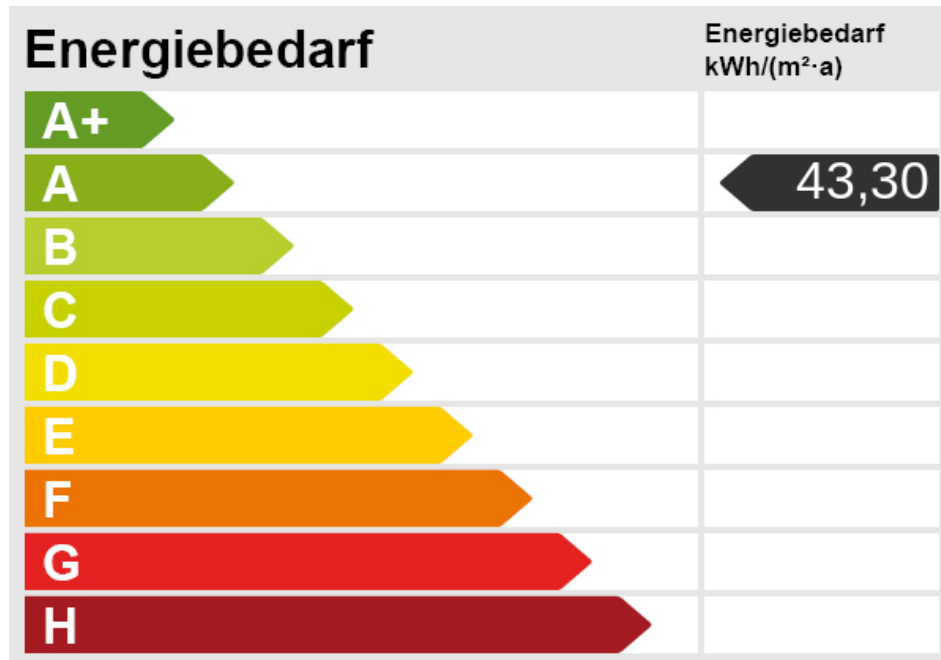
Wohnung EG2									
Diele	1,150	2,500				2,88	2,79		
	1,150	0,625				0,72	0,70		
Abstellraum	1,150	1,800				2,07		2,01	
Bad	1,775	2,400				4,26	4,13		
Zimmer	2,300	2,500				5,75	5,58		
Kochen Essen	3,125	4,950				15,47	15,00		
Wohnen	2,500	3,700				9,25	8,97		
Balkon	5,425	2,200	0,50			5,97	5,79		
Summe Wohnung EG2						46,36	42,96	2,01	44,97

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

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.