



Wohnen mit Weitblick – Familienidylle in Aussichtslage

Objekt: 1107 • 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen
649.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	649.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee / Stahringen
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.244 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.244 m ²
ImmoNr	1107
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Bauweise	Massiv
Stellplätze	2 Garagen
Wintergarten	Ja
Baujahr	1963
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	236,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1963
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G



Beschreibung

In traumhafter Aussichtslage von Radolfzell-Stahringen erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus in idyllischer Hangbebauung – ein Zuhause voller Wärme, Raum und Lebensqualität. Großzügige Wohnbereiche, liebevolle Details und ein herrlicher Blick ins Grüne schaffen eine besondere Wohlfühlatmosphäre für die ganze Familie.

Herzstück des Erdgeschosses ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin und direktem Zugang zum beeindruckenden Wintergarten mit automatischer Beschattung – ein Ort zum Entspannen zu jeder Jahreszeit. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche, ein Duschbad, Garderobe sowie praktische Neben- und Kellerräume mit eigenem Zugang. Mehrere Terrassen in sonniger Aussichtslage und der gepflegte Garten laden zu unvergesslichen Stunden im Freien ein.

Im Obergeschoss bieten vier Schlafzimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken sowie Balkon und überdachte Terrasse viel Platz für Familie, Gäste und Homeoffice.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der geringeren Deckenhöhe zählt das Dachgeschoss nicht zur Wohnfläche dazu.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb, eine große Werkstatt sowie zahlreiche Nutz- und Abstellflächen – ideal für Hobby oder zusätzlichen Stauraum.

Ein Zuhause mit Charakter, Weitblick und vielen Möglichkeiten – perfekt für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig großzügigen Komfort genießen möchten.

Lage

Stahringen ist ein Ortsteil von Radolfzell und bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung. Von hieraus gelangen Sie in wenigen Minuten nach Bodman-Ludwigshafen, Steißlingen und Radolfzell. Stahringen verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist an das Seehäsele-Netz angeschlossen.



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

- Zisterne
- Werkstatt
- 2 Garagen mit elektr. Torantrieb
- Wintergarten mit automatischer Beschattung
- Balkon und mehrere Terrassen
- Palme mit Beheizung
- Markise mit Sensor
- offener Kamin
- im Jahr 2005 neue Fenster im 5-Kammer-System mit Wärmeschutzglasisolierung
- im Jahr 2012 PV-Anlage und neues Dach
- elektrische Rollläden mit Zentralsteuerung
- Brennrecht vorhanden

Impressionen



Luftaufnahme



Wohnen/Essen



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen



Wintergarten



Flur und Eingangsbereich



Flur mit Kinderzimmer OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer - ehem. Küche



Tageslichtbad OG



Tageslichtbad OG



Balkon mit Aussicht



Zimmer DG



Terrasse



Ansicht mit Garagen



Seitenansicht

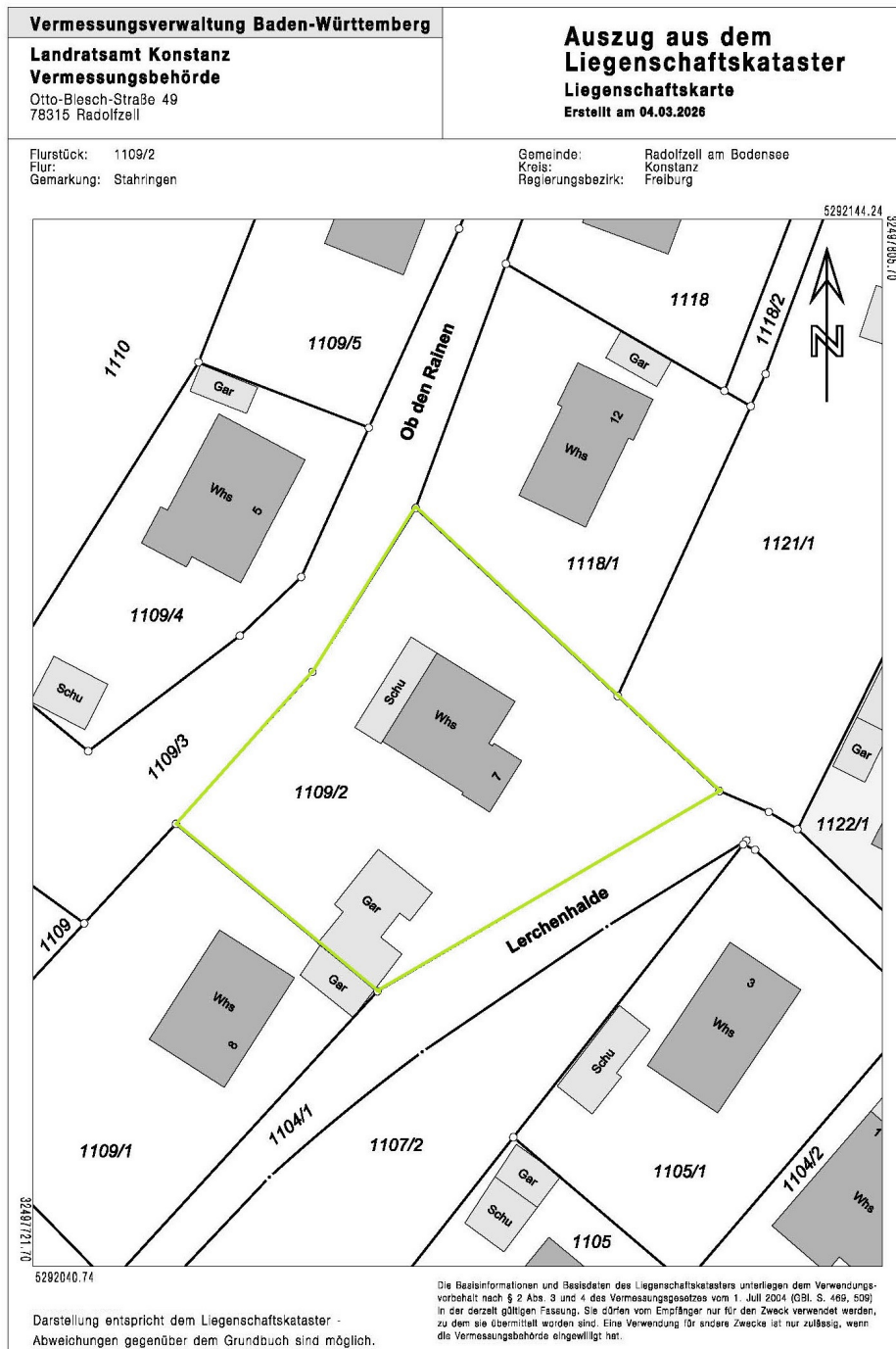


Rückansicht

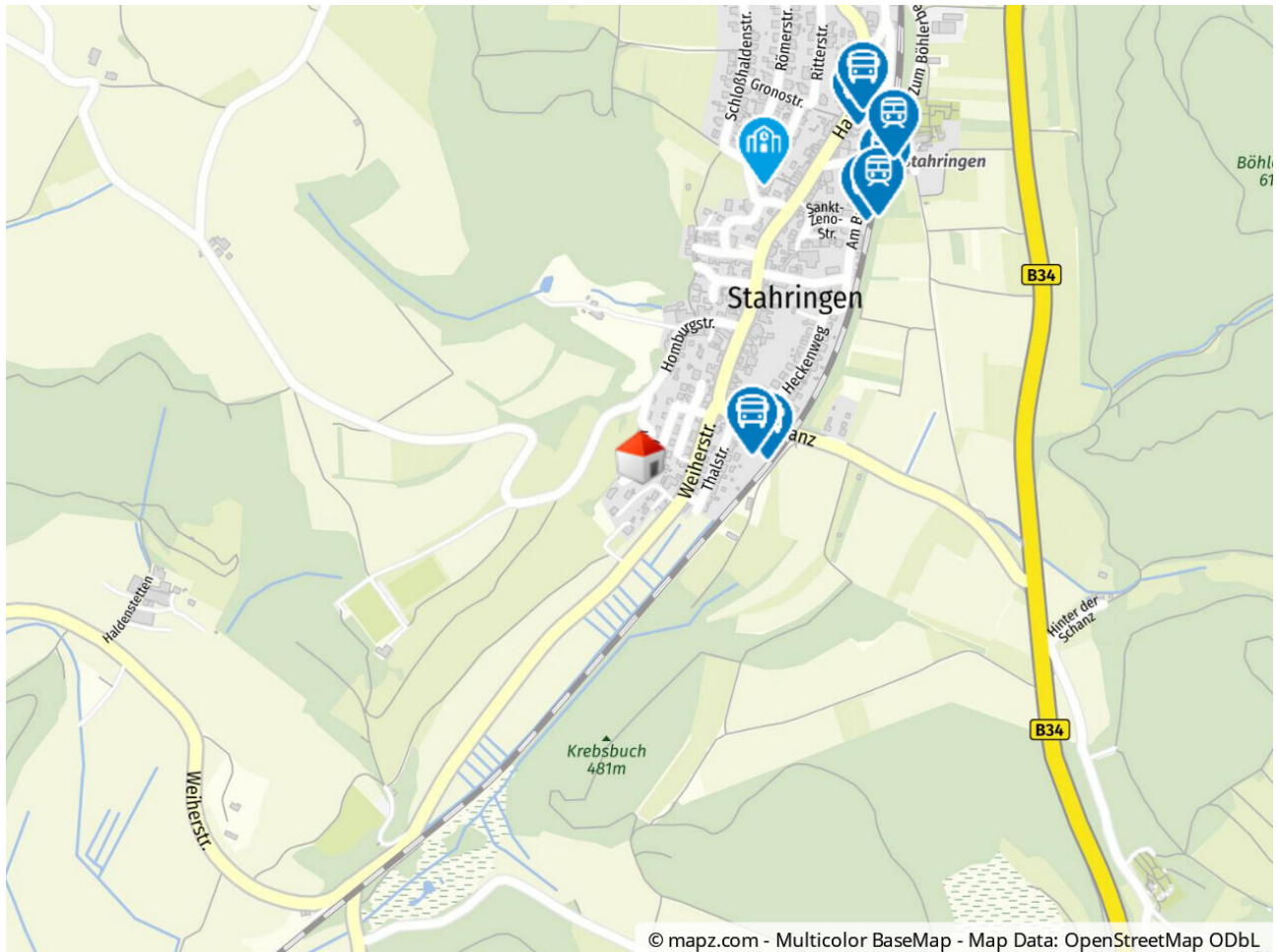


Luftaufnahme

Lageplan



Lageplan

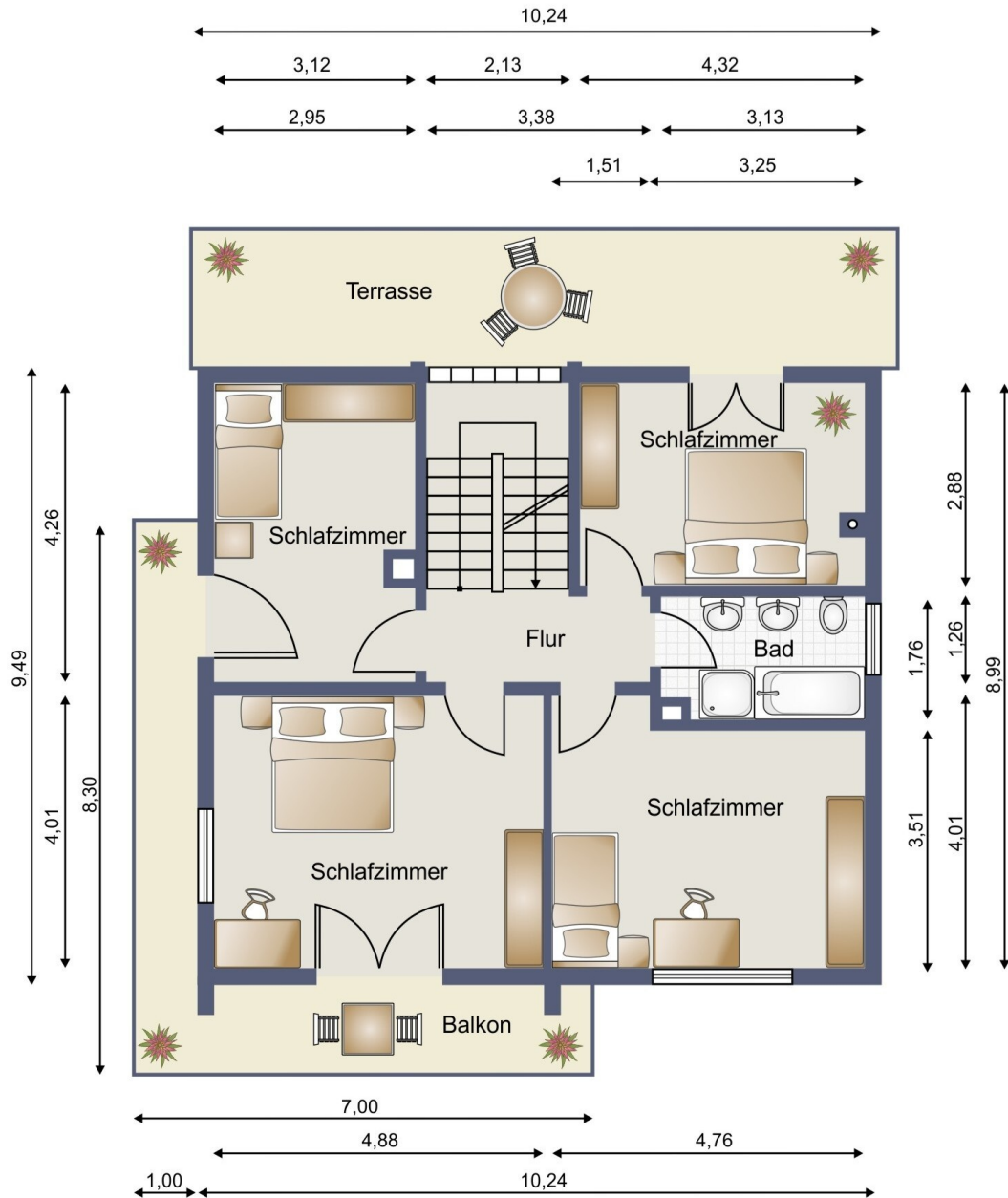


Geolyzer Kartenausschnitt

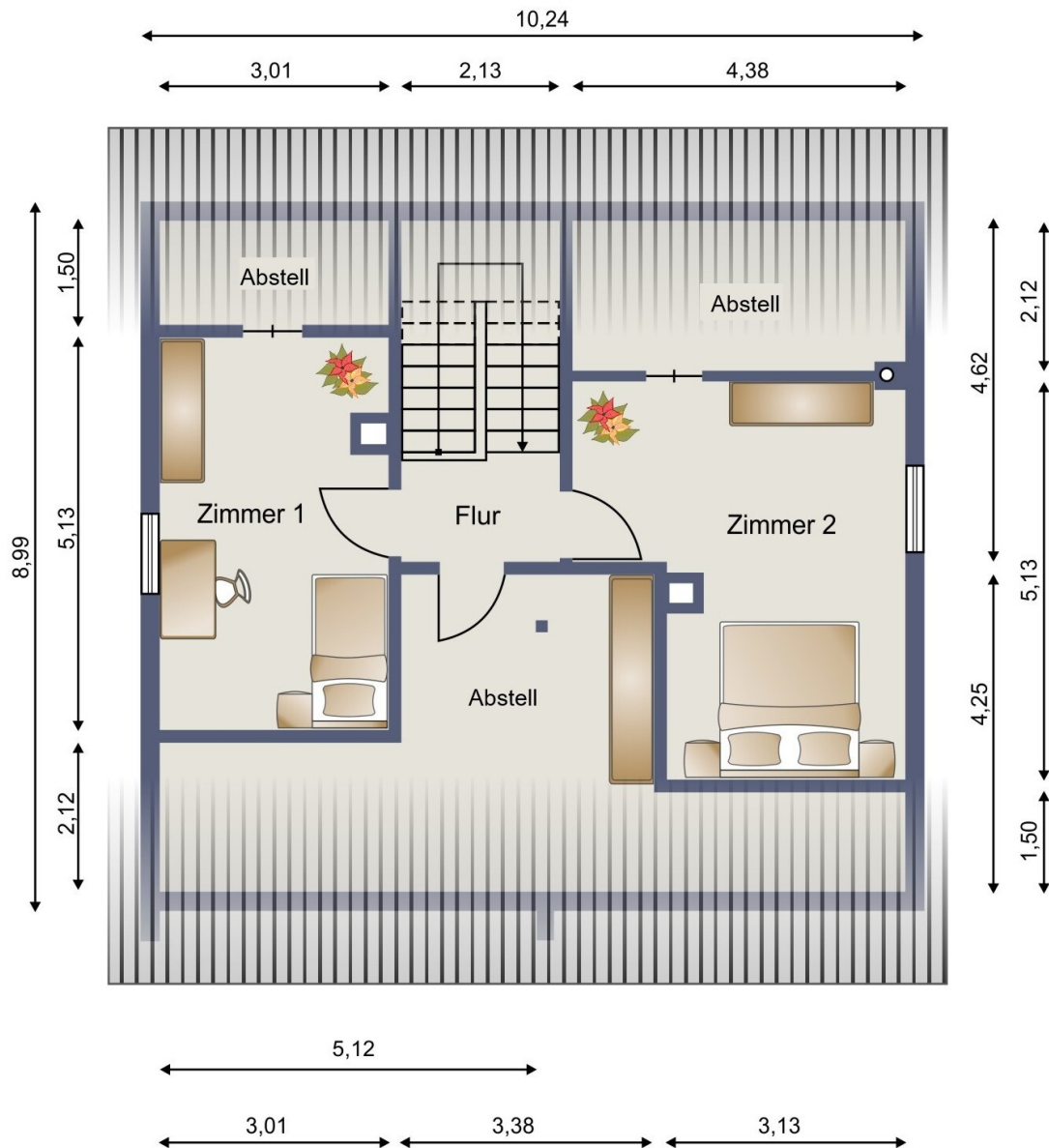
Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss für Exposé



Wohnflächenberechnung

Lerchenhalde 7, 78315 Radolfzell-Stahringen

Raum		Länge	Breite		Fläche m²	Fläche -3%	Gesamt
Erdgeschoss							
Wohnzimmer		4,885	4,010		19,59	19,00	
Küche		4,760	3,510	+			
		1,510	0,500		17,46	16,94	
Bad-WC		1,760	3,075	-			
		0,500	0,250		5,29	5,13	
Flur		3,885	1,260		4,90	4,75	
Überdachte Terrasse	1/2	3,500	5,680		9,94		
Terrasse Süd	1/2	3,570	12,650		22,58		
Terrasse Ost	1/2	1,570	10,050		7,89		
Terrasse Nord	1/2	1,780	5,070		4,51		
EG gesamt							90,74 m²
Obergeschoss							
Schlafzimmer I		4,885	4,010		19,59	19,00	
Schlafzimmer II		4,760	4,010	-			
		0,500	0,500		18,84	18,27	
WC		2,510	1,260		3,16	3,07	
Kinderzimmer I		3,010	4,260	-			
		0,500	0,500		12,57	12,20	
Kinderzimmer II		4,385	2,885		12,65	12,27	
Flur		4,010	1,260	+			
		1,000	0,500		5,55	5,39	
Balkon	1/2	7,000	1,500	+			
		6,800	1,000	-			
		0,500	0,240	x 2	8,53		
OG gesamt							78,72 m²
Wohnfläche gesamt							169,46 m²

Die Terrassenflächen wurden je 1/2 angerechnet.

Radolfzell, 08.05.2018





Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Tel: +49 07732 3003
Fax: +49 07732 3003-30
E-Mail: info@immobilienarnold.de

Wohnflächenberechnung



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell
Telefon: 07732 3003

E-Mail: info@anfrage.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.