

# Seltene Gelegenheit in der Radolfzeller Altstadt – genehmigter Dachgeschossausbau im Denkmal

Objekt: 1114 • Teggingerstraße 4 • 78315 Radolfzell am Bodensee  
79.000,00 €





## Daten im Überblick

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis           | 79.000,00 €                                                       |
| Provisionsfrei      | Ja                                                                |
| Objektart           | Wohnung                                                           |
| Objekttyp           | Dachgeschoss                                                      |
| Nutzungsart         | Wohnen                                                            |
| Vermarktungsart     | Kauf                                                              |
| Straße              | Teggingerstraße                                                   |
| Hausnummer          | 4                                                                 |
| PLZ                 | 78315                                                             |
| Ort                 | Radolfzell am Bodensee                                            |
| Etage               | 3. OG                                                             |
| Wohnfläche          | ca. 102 m <sup>2</sup>                                            |
| Anzahl Zimmer       | 3,5                                                               |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                                                                 |
| Anzahl Badezimmer   | 1                                                                 |
| ImmoNr              | 1114                                                              |
| Befeuerung          | Gas                                                               |
| Heizungsart         | Zentralheizung                                                    |
| Etagenzahl          | 4                                                                 |
| Stellplätze         | 1 Freiplatz à 25.000,00 € (Kauf)<br>1 Garage à 39.000,00 € (Kauf) |
| Balkon              | Ja                                                                |
| Küche               | offene Küche                                                      |
| Baujahr             | 1900                                                              |
| Zustand             | projektiert                                                       |
| Energieausweis      | es besteht keine Pflicht!                                         |



## Beschreibung

Mitten in der charmanten Altstadt von Radolfzell bietet sich eine besondere Gelegenheit: Zum Verkauf steht der derzeit nicht ausgebaute Speicher eines denkmalgeschützten Stadthauses – mit bereits vorliegender Baugenehmigung für den Ausbau zu einer großzügigen Dachgeschosswohnung.

Laut den genehmigten Plänen können hier ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden. Vorgesehen ist eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn- und Essbereich mit Küche, 2 separaten Zimmern und Bad. Auch ein Balkon ist Bestandteil der genehmigten Planung.

Der noch nicht ausgebaute Dachraum zeigt den ursprünglichen Charakter des Gebäudes und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, den Innenausbau selbst zu gestalten. So kann auf Grundlage der bereits genehmigten Planung ein individuelles Zuhause in besonderem Altstadtambiente entstehen.

Der Ausbau erfolgt vollständig auf Kosten des Käufers und muss innerhalb der genehmigten Planung und der Auflagen erfolgen. Zu den vom Käufer zu tragenden Kosten gehören sämtliche mit dem Dachgeschossausbau verbundenen Maßnahmen, darunter beispielsweise Dachisolierung, Fenster, Wohnungseingangstüre, gegebenenfalls Dachziegel und PV-Anlage sowie der spätere Einbau separater Zähler für Wasser, Strom und Heizung durch dieselbe Firma.

Ein wichtiger Vorteil für die Umsetzung: ein Ausbau kann ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer begonnen werden.

Die Kombination aus denkmalgeschütztem Altbau, zentraler Altstadtlage und bereits genehmigter Ausbauplanung macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die ihren zukünftigen Wohnraum selbst verwirklichen möchten. Der Kaufpreis beträgt 79.000 €. Für die Umsetzung des Vorhabens gibt es keinen bestimmten Zeitpunkt, eine Maklerprovision für den Käufer fällt nicht an.

Optional können eine Garage für 39.000 € (Gesamtpreis inkl. Garage 118.000 €) sowie ein Stellplatz für 25.000 € (Gesamtpreis inkl. Stellplatz 104.000 €) bzw. 30.000 € (Gesamtpreis inkl. Stellplatz 109.000 €) zusätzlich erworben werden.

Sie möchten den Dachraum vor Ort erleben und die genehmigte Planung kennenlernen? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen 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.
- 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.

## Impressionen



Luftaufnahme



Außenansicht



Treppenhaus Hauseingang



Treppenhaus Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Fahrradabstellmöglichkeit

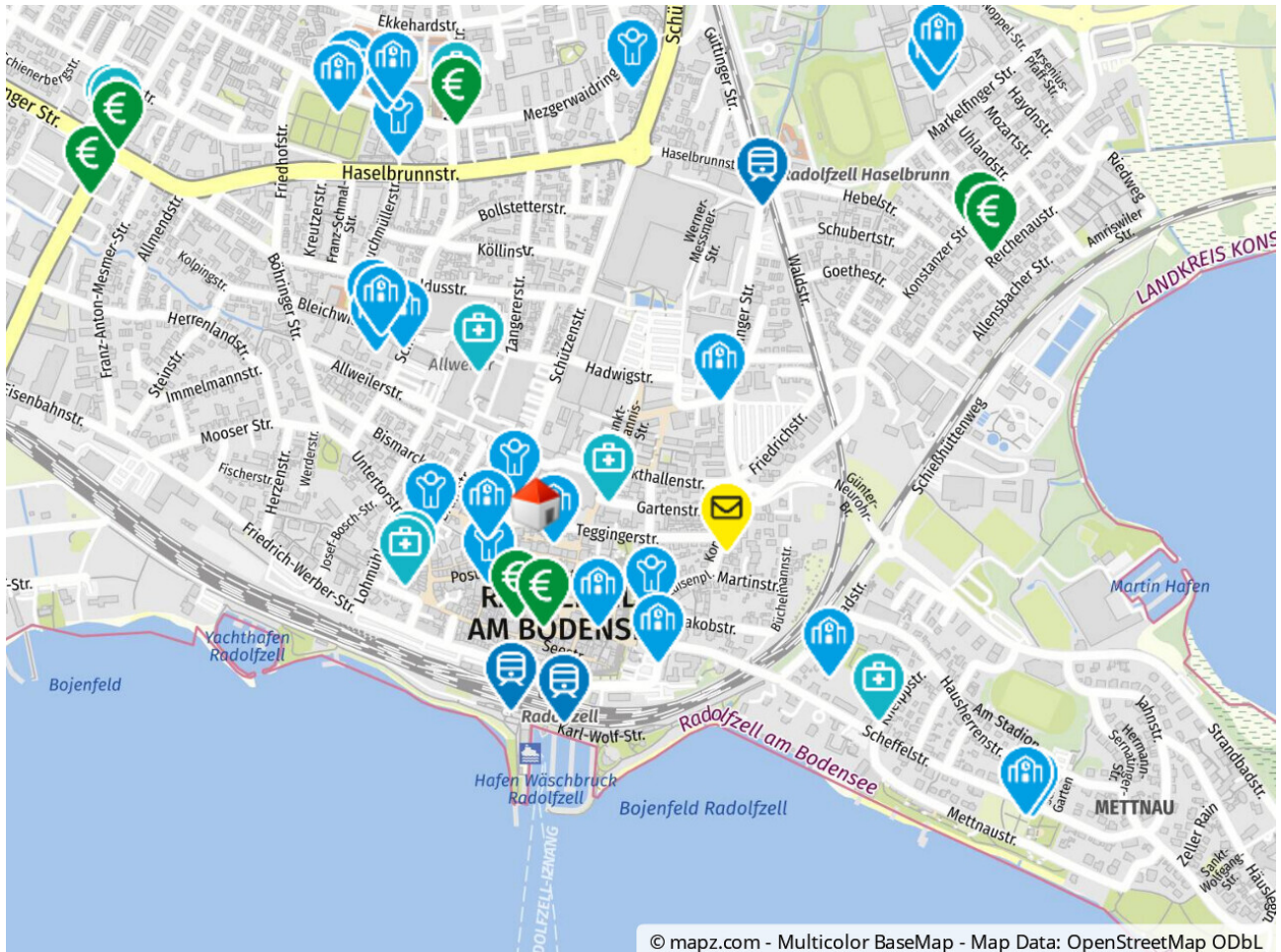


Außenansicht Rückseite

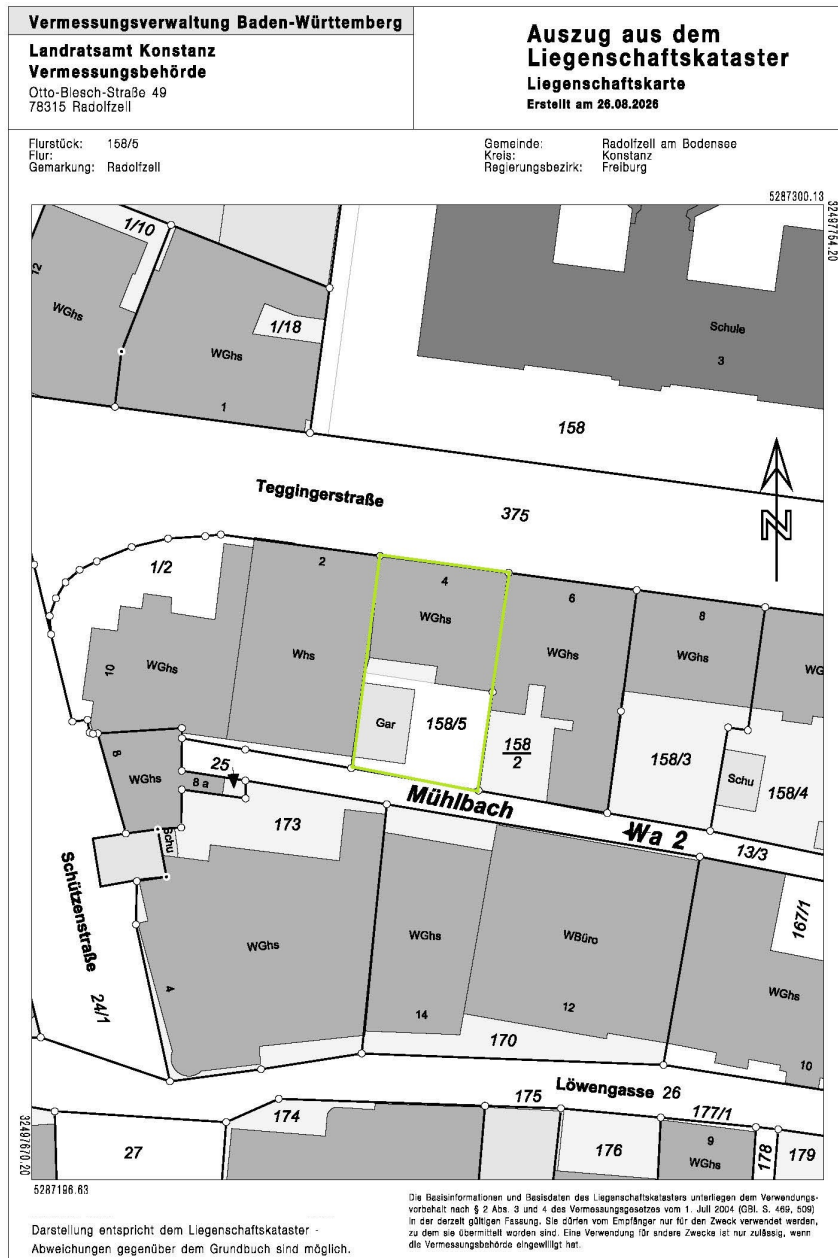


Luftaufnahme

## Lageplan

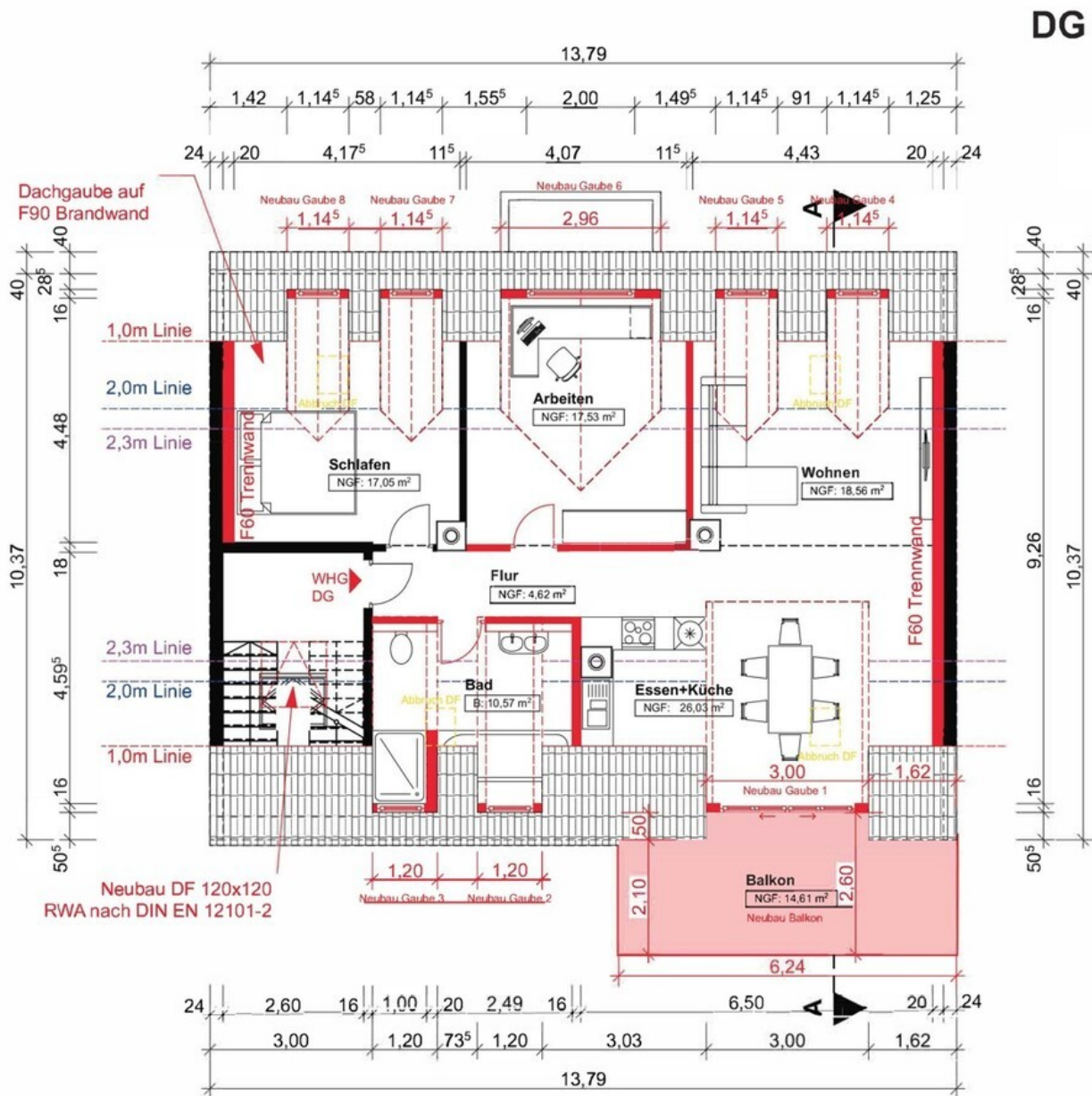


Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

## Grundriss



Grundriss Dachgeschoss laut Baugenehmigung



## Dachgeschoss

### **Wohnung 5:**

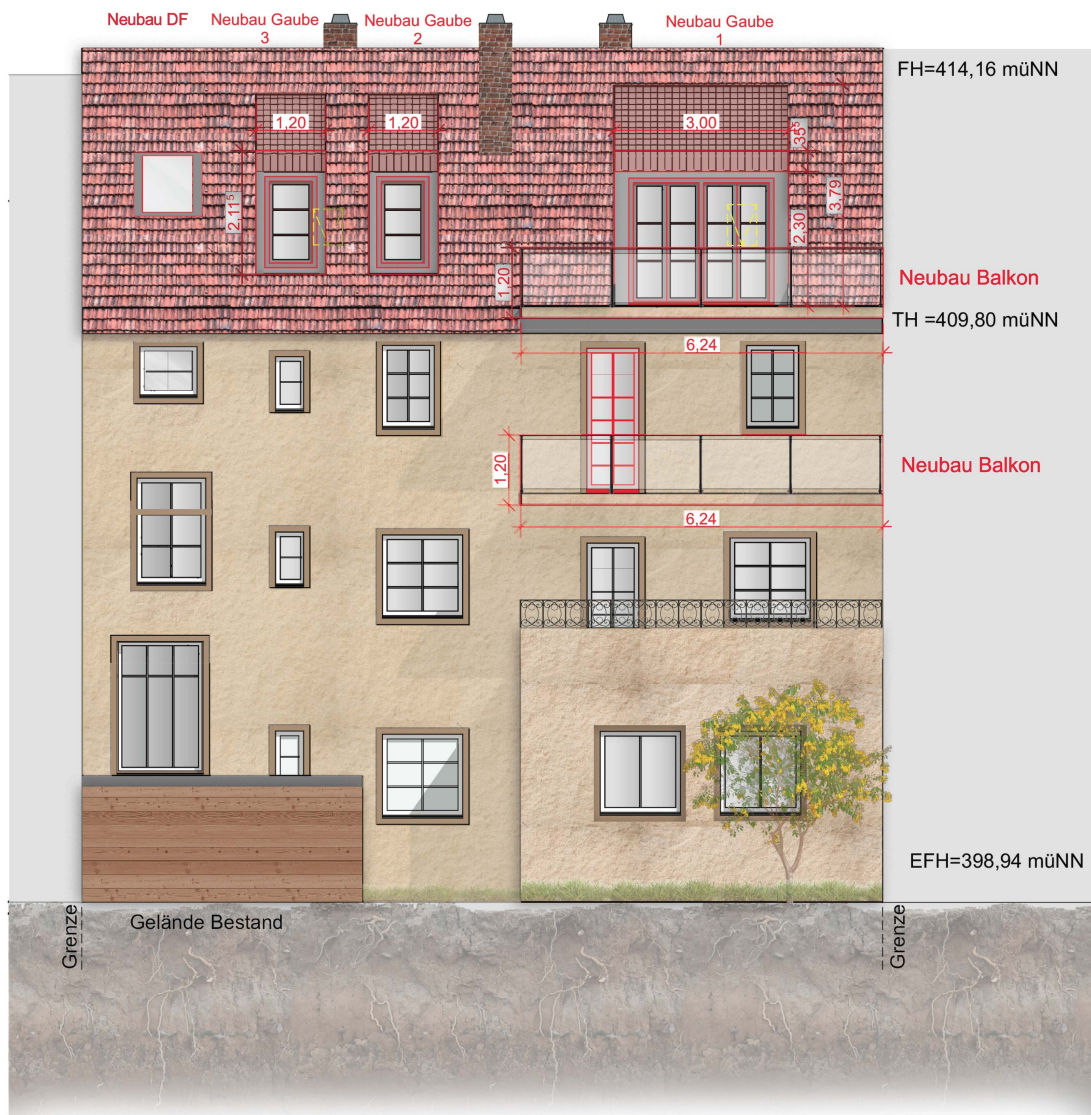
|                          |                           |                                         |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Schlafen                 |                           | 17,05 m <sup>2</sup>                    |
| Arbeiten                 |                           | 17,53 m <sup>2</sup>                    |
| Wohnen                   |                           | 18,56 m <sup>2</sup>                    |
| Flur                     |                           | 4,62 m <sup>2</sup>                     |
| Bad                      |                           | 10,57 m <sup>2</sup>                    |
| Essen+Küche              |                           | 26,03 m <sup>2</sup>                    |
|                          | Wohnfläche Wohnraum       | <hr/> 94,36 m <sup>2</sup>              |
| Balkon                   | 14,61 m <sup>2</sup> /50% | 7,31 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Wohnfläche Whg 5:</b> |                           | <hr/> <b>101,67 m<sup>2</sup></b> <hr/> |

Wohnflächenberechnung laut genehmigten Bauplänen



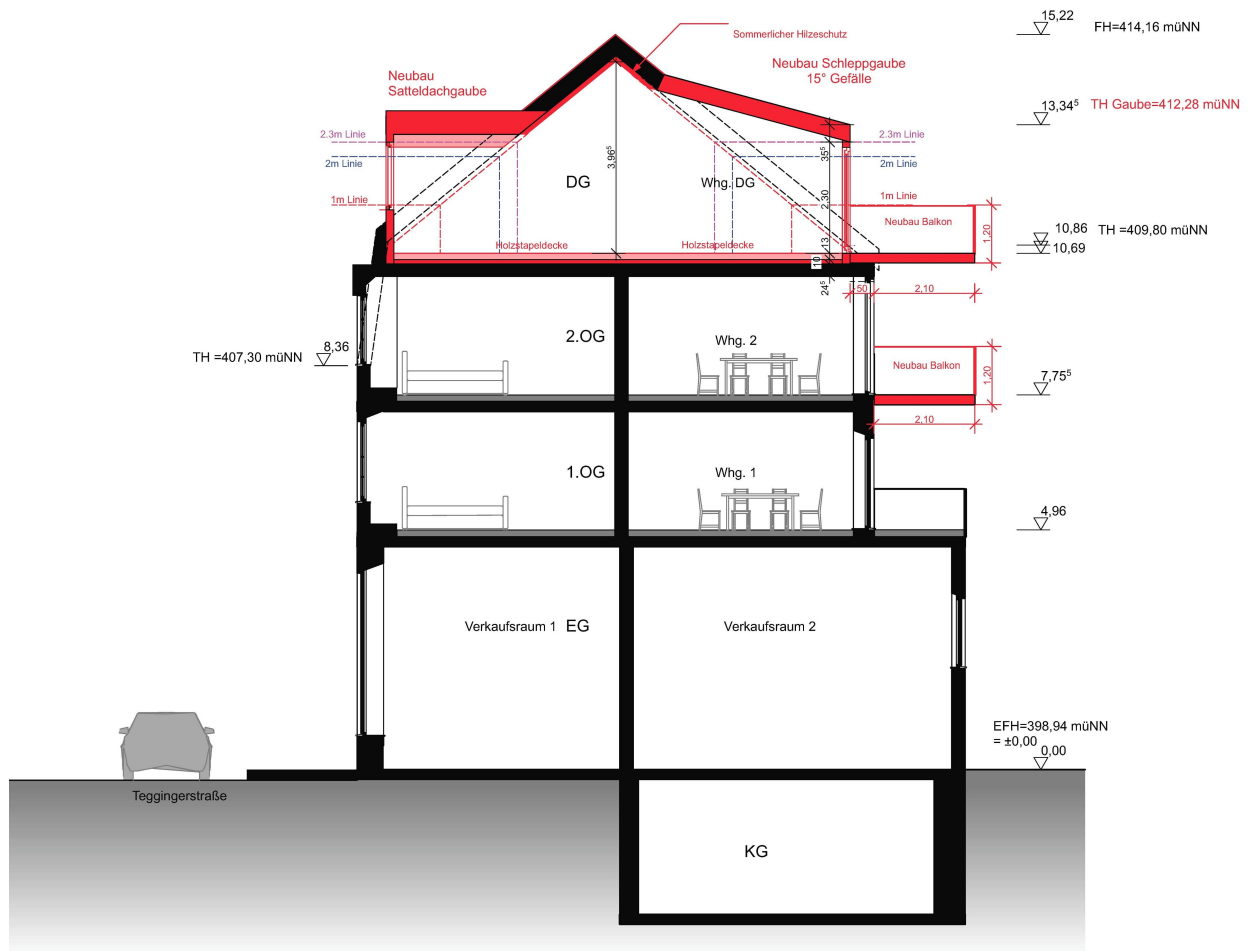
**Ansicht Nord**

Ansicht Nord aus Baugenehmigung



**Ansicht Süd**

Ansicht Süd aus Baugenehmigung



Schnitt aus Baugenehmigung



## Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold  
Arnold Immobilien  
Brühlstraße 2/2  
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003  
Fax: 07732 3003-0

E-Mail: [info@anfrage.immobilienarnold.de](mailto:info@anfrage.immobilienarnold.de)  
Web: [www.immobilienarnold.de](http://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.