



Drei Einheiten, viele Perspektiven – Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Böhringen

Objekt: 1118 • 78315 Radolfzell am Bodensee
549.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	549.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee
Wohnfläche	ca. 199 m ²
Nutzfläche	ca. 59 m ²
Gesamtfläche	ca. 258 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 544 m ²
ImmoNr	1118
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Holz
Dachform	Satteldach
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1988
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	84,9 kWh/(m ² a)



Energieausweis gültig bis	06.04.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1988
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



Beschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung bietet viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das 1988 als LUX-Fertighaus errichtete Gebäude steht auf einem 544 m² großen Grundstück und eignet sich ideal für Familien, mehrere Generationen sowie für Käufer, die Eigennutzung und Vermietung miteinander verbinden möchten.

Mit insgesamt ca. 199 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 59 m² Nutzfläche verfügt die Immobilie über 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Wohnfläche verteilt sich auf die Erdgeschosswohnung mit ca. 106 m², die Dachgeschosswohnung mit ca. 58 m² sowie die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 35 m². Damit stehen drei weitgehend eigenständig nutzbare Wohnbereiche für unterschiedliche Wohnkonzepte zur Verfügung. Die Erdgeschosswohnung ist seit dem 01.09.2024 vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 1.150 €. Die teilweise möblierte Einliegerwohnung im Untergeschoss ist seit dem 01.08.2023 vermietet und erzielt 350 € Nettokaltmiete monatlich. Somit bestehen bereits Mieteinnahmen von insgesamt 1.500 € monatlich bzw. 18.000 € jährlich. Die Dachgeschosswohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt. Dies eröffnet zukünftigen Eigentümern die attraktive Möglichkeit, selbst im Haus zu wohnen und gleichzeitig von bestehenden Mieteinnahmen zu profitieren. Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie Terrasse und Garten. Das Dachgeschoss bietet mit sichtbaren Holzflächen, Balkon und Schwedenofen eine gemütliche Wohnatmosphäre. Ein Kachelofen im Erdgeschoss sorgt ebenfalls für zusätzliche Behaglichkeit. Die Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss sind im Kaufumfang enthalten. Eine ca. 5.000 Liter fassende Zisterne, weitere Nutz- und Abstellflächen im Untergeschoss, ein Carport sowie ein Außenstellplatz ergänzen das Angebot. Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2003. Aufgrund des Baujahres sollten perspektivisch Modernisierungen und individuelle Anpassungen berücksichtigt werden.

Gerade die Kombination aus großzügigem Platzangebot, drei Wohnbereichen und bestehenden Mieteinnahmen macht diese Immobilie besonders vielseitig. Ob Mehrgenerationenwohnen, großzügiges Familienleben oder Eigennutzung mit Vermietung – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses.



Sonstige Angaben

Hinweis zu den Bilddarstellungen

Die in diesem Exposé enthaltenen Bilddarstellungen können digital und/oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt, optimiert oder verändert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können hinsichtlich Zustand, Ausstattung, Möblierung und sonstiger Gegebenheiten vom tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie abweichen. Aus den Bilddarstellungen lassen sich daher keine verbindlichen Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit oder Ausstattung der Immobilie ableiten. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die im Exposé ausdrücklich als verbindlich bezeichneten Angaben.

Lage

Böhringen ist ein Ortsteil von Radolfzell und liegt verkehrsgünstig an der Seehaslinie zwischen Engen und Konstanz. Eine gute Infrastruktur wie Kindergarten, Grundschule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte machen das Leben hier angenehm. Radolfzell mit seiner charmanten Altstadt oder auch die Einkaufsstadt Singen sind nur wenige Autominuten entfernt und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem Fahrrad leicht zu erreichen.

Eine rege Vereinstätigkeit sowie kulturelle Veranstaltungen tragen ebenfalls dazu bei, sich in Böhringen wohlfühlen. Im Sommer lockt ein Naturbadesee und zahlreiche Wanderwege zu sportlichen Betätigungen oder einfach nur zum Relaxen.

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.

Impressionen



Ess-/Wohnbereich EG



Wohnen DG



Kinderzimmer DG



Terrasse



Schlafen EG



Kinderzimmer EG



Kinderzimmer EG



Wohnbereich EG



Küche EG



Bad EG



Schlafen DG



Essen DG



Küche DG



Bad DG



Balkon DG



Schlafenbereich UG



Wohnbereich UG



Küche UG



Bad UG



Außenansicht

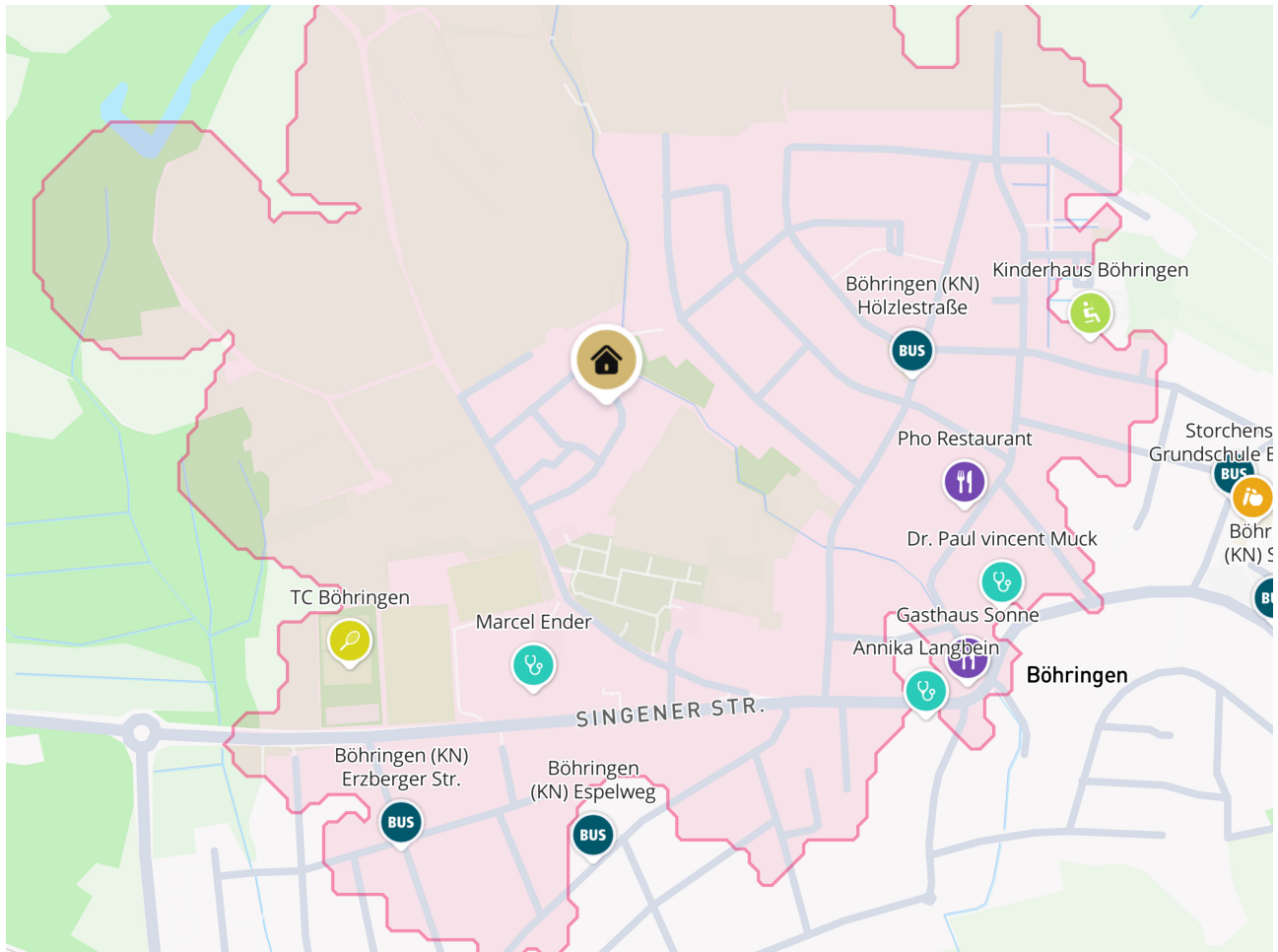


Drohnenaufnahme

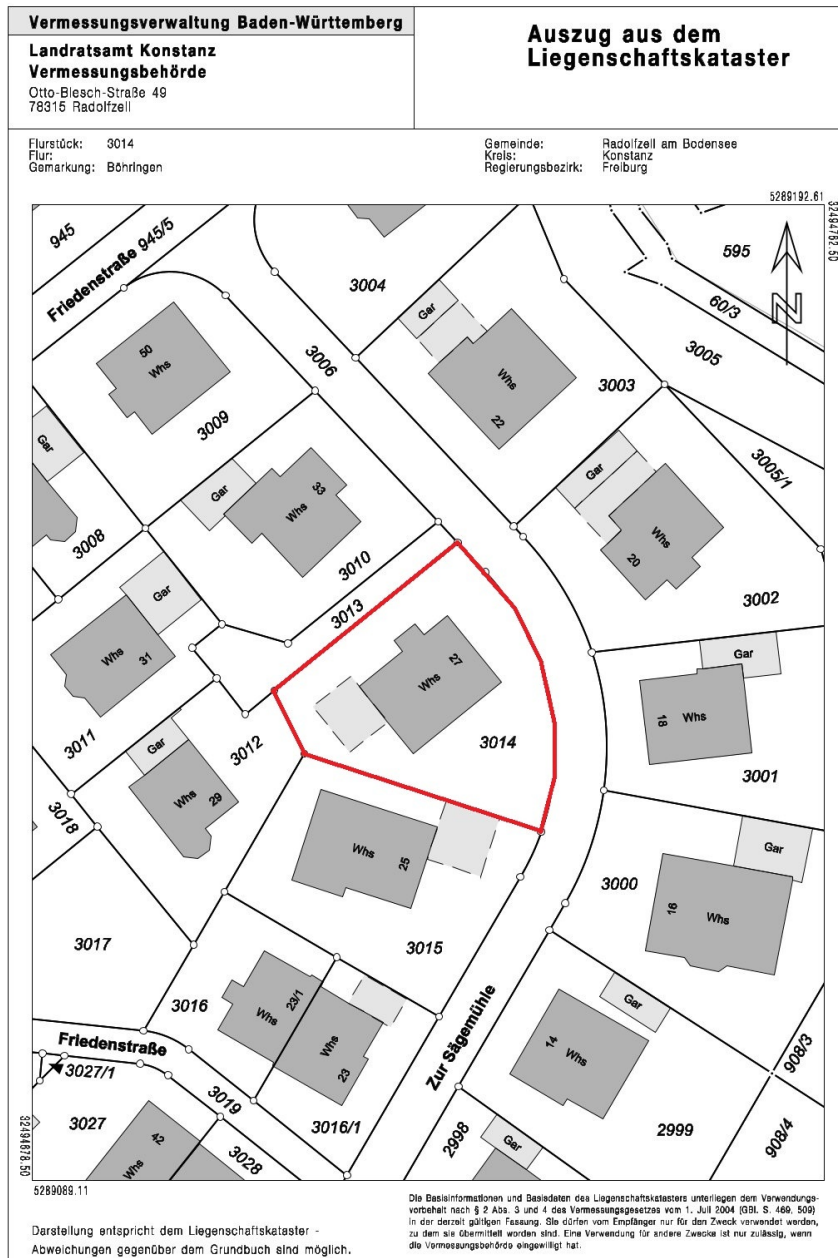


Drohnenaufnahme

Lageplan



Lageplan

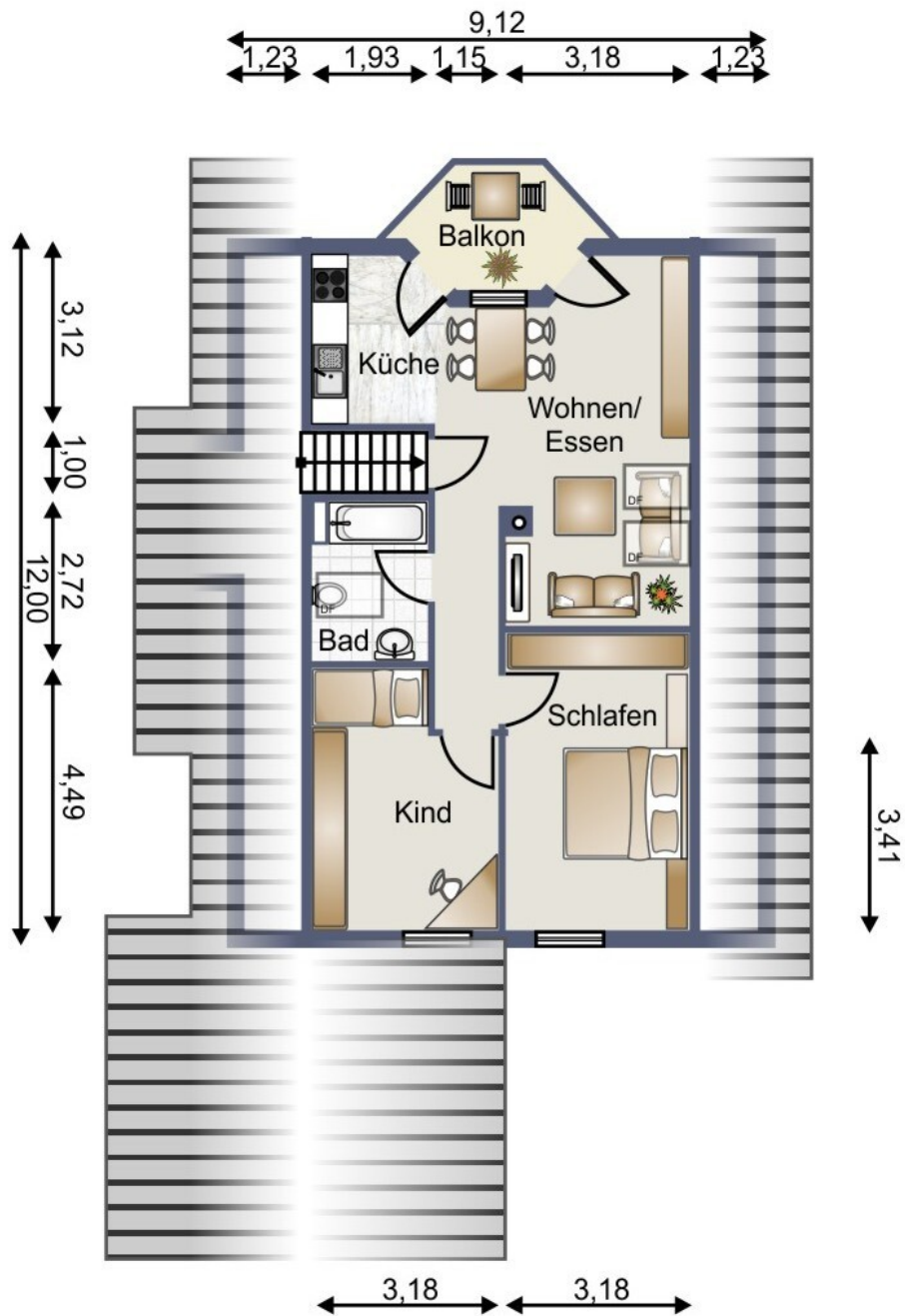


Lageplan

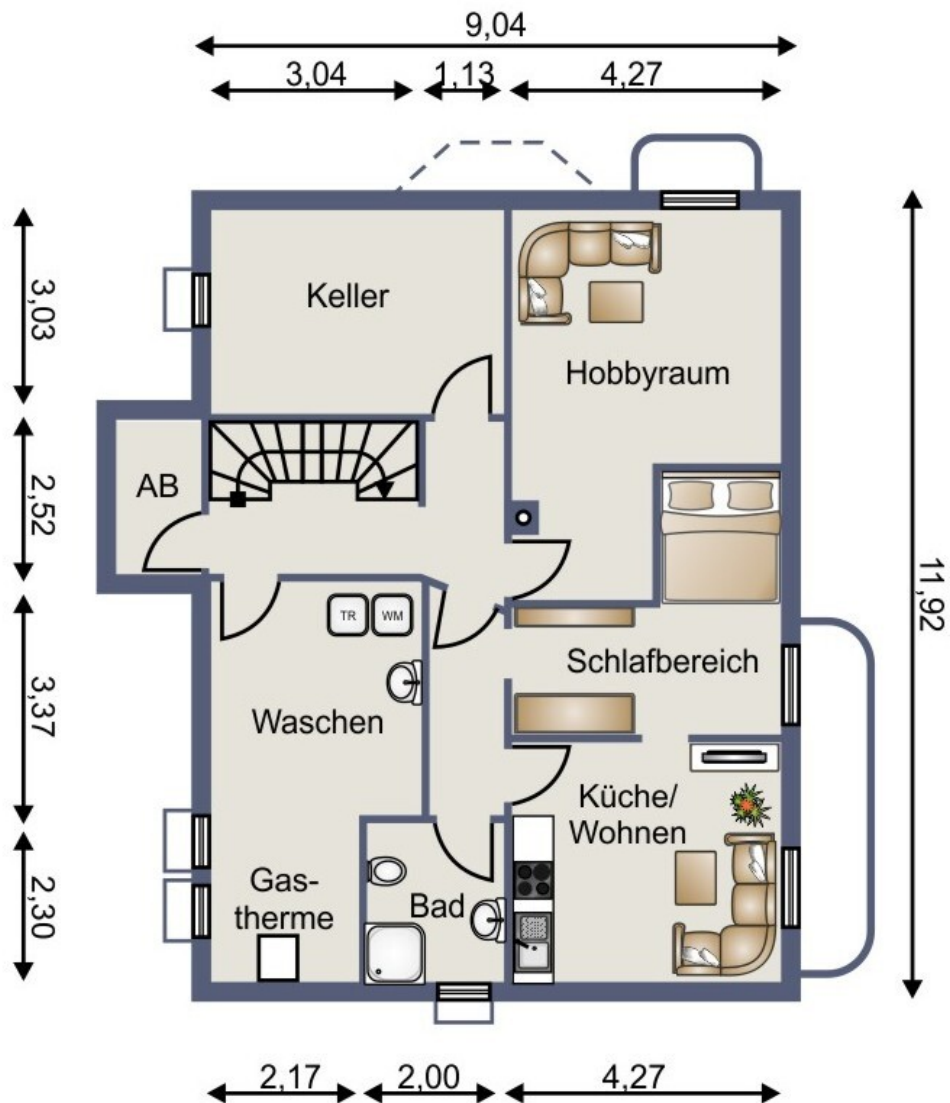
Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



EINFAMILIENHAUS ZUR SÄGEMÜHLE 27, RADOLFZELL-BÖHRINGEN

Objekt: 78315 Radolfzell-Böhringen
Zur Sägemühle 27

Eigentümer:

Wohnflächenberechnung nach WofIV

Wohnflächen:				Summe	
<u>EG</u>	Wohnen/	5,42 x	4,32	23,41 m²	
	Essen	1,25 x	4,2	5,25 m²	
		2,3 x	0,81	1,86 m²	30,53 m²
	Küche	3,1 x	2,66	8,25 m²	8,25 m²
	Kind	3 x	4,32	12,96 m²	12,96
	Kind	3 x	4,32	12,96 m²	12,96 m²
	Schlafen	3,88 x	4,32	16,76 m²	16,76
	Flur	3,7 x	1,15	4,26 m²	
		4,5 x	1,5	6,75 m²	
		1 x	1,2	1,20 m²	12,21 m²
	Bad	1,75 x	3,07	5,37 m²	5,37 m²
	Terrasse	0,5	3,6 x	5,94 m²	
		0,25	3,6 x	1,44 m²	7,38 m²
<u>Summe Wohnfläche EG</u>				106,41 m²	
<u>DG</u>	Wohnen/essen	5,5 x	2,3	12,65 m²	
		0,5	1,5 x	1	0,75 m²
		0,5	6,5 x	0,75	2,44 m²
			1,15 x	3,5	4,03 m²
	Küche	3,12 x	1,25	3,90 m²	19,86 m²
		0,5	-1 x	0,83	-0,42 m²
		0,5	3,12 x	0,75	1,17 m²
	Schlafen	5,15 x	2,43	12,51 m²	4,66 m²
		0,5	5,15 x	0,75	1,93 m²
	Kind	3,41 x	2,43	8,29 m²	14,45 m²
		0,5	3,41 x	0,75	1,28 m²
		0,5	1,1 x	0,75	0,41 m²
			1,25 x	1,1	1,38 m²
	Bad	1,18 x	2,75	3,25 m²	11,35 m²
		0,5	2,75 x	0,75	1,03 m²
	Balkon	0,5	2,5 x	2,5	3,13 m²
<u>Summe Wohnfläche DG</u>				57,72 m²	
<u>UG</u>	Wohnen/essen	4,27 x	3,6	15,37 m²	15,37 m²
	Schlafen	3,6 x	2,3	8,28 m²	

Wohnflächenberechnung



	1,5 x	2	3,00 m ²	11,28 m ²
Bad	2 x	2,3	4,60 m ²	
	-0,25 x	0,96	-0,24 m ²	4,36 m ²
Flur	3,3 x	1,13	3,73 m ²	3,73 m ²
Summe Wohnfläche UG				34,74 m²

Gesamt Wohnfläche	198,87
--------------------------	---------------

Nutzflächen:

UG	Keller	4,27 x	3,03	12,94 m²	12,94 m²
	Waschen	3,37 x	3,04	10,24 m²	
		2,4	2,17	5,21 m²	15,45 m²
	Hobbyraum	7,82 x	4,27	33,39 m²	
		-2,4 x	3,7	-8,88 m²	
		-1,87 x	1,6	-2,99 m²	21,52 m²
	Abstell	1,19 x	2,52	3,00 m²	3,00 m²
	Flur	1,13 x	2,52	2,85 m²	
		3,04 x	1,1	3,34 m²	6,19 m²
Summe Nutzfläche UG					59,10 m²

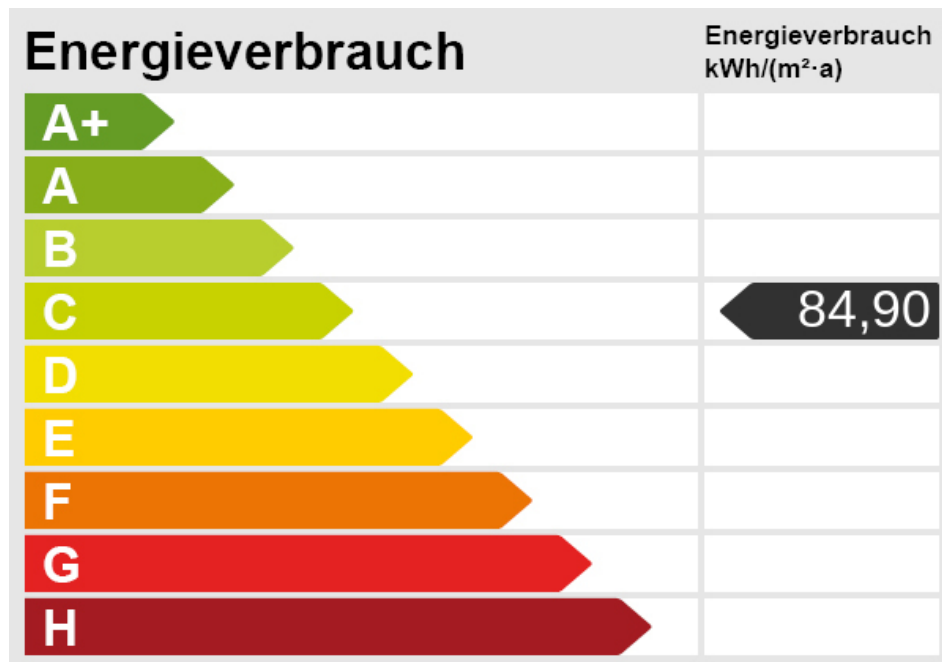
Gesamt Nutzfläche UG	59,10 m²
-----------------------------	----------------------------

Singen, 26.08.2026

Architekturbüro Bauer-Löwen
Heike Bauer-Löwen
Schubertstr. 6
78256 Steißlingen
Tel. 0177-1401239
email: h.bauerloewen@yahoo.com

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.