Qualität, Licht und Raum – stilvolles Wohnen im Dachgeschoss

Objekt: 1125 • 78315 Radolfzell
599.000,00 €

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Daten im Überblick

Kaufpreis	599.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell
Etage	DG
Wohnfläche	ca. 105 m^2
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
ImmoNr	1125
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	5 Garagen à 27.500,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	offene Küche
Baujahr	1930
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	20.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1965
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Energieeffizienzklasse	C

Beschreibung

In angenehmer Wohnlage von Radolfzell präsentiert sich dieses charmante Mehrfamilienhaus als Effizienzhaus 55 mit insgesamt fünf Wohneinheiten als rundum gelungene Kombination aus klassischer Substanz und hochwertiger, zeitgemäßer Ausstattung. Das Gebäude wurde im Jahr 2025 umfassend und sorgfältig saniert, mit einem klaren Fokus auf Qualität, Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Zum Verkauf steht die Dachgeschosswohnung. Diese besticht durch ihren offen gestalteten Grundriss, eine angenehme Raumhöhe mit viel Licht und drei Außenbereichen, die das Wohnen unter dem Dach besonders attraktiv machen.

Schon beim Betreten öffnet sich der Eingangsbereich in eine großzügige Diele, die fließend in Küche und Wohnbereich übergeht – ein luftiger, moderner Wohnraum mit viel Atmosphäre. Zwei nach Süden ausgerichtete Balkone – einer vom Wohnbereich, ein weiterer vom Schlafzimmer aus zugänglich – bringen den ganzen Tag über Sonne in die Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch eine nach Osten orientierte Loggia, die zum Frühstück im Freien oder zum entspannten Ausklang des Tages einlädt. Das Schlafzimmer verfügt über einen kleinen, abgetrennten Bereich, der sich ideal als Ankleide oder Stauraum eignet. Ein weiteres geräumiges Zimmer steht als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, eine separate Abstellkammer bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Auf Wunsch kann die Wohnung durch eine Einzelgarage für 27.500 € (Gesamtkaufpreis: 626.500 €) ergänzt werden. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Die Wohnung ist sofort einzugsbereit.

Entdecken Sie ein Zuhause mit Substanz, Qualität und Wohnkomfort - in einem Haus, das heute schon an morgen denkt!

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.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.

Ausstattung Beschreibung

Vollständige Sanierung im Jahr 2025
Neue Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser
Fassadendämmung und hochwertige 3-fach-verglaste Fenster
Zentrale Pelletheizung
Photovoltaikanlage zur Netzeinspeisung
Echtholzparkett
Modernes Bad und Küchenanschluss
2 separate Kellerräume
Gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss
Zugeordneter Gartenanteil

Impressionen

Balkon

Wohnen/Essen

Kochen/Essen/Loggia

Wohnen/Essen/Loggia DG

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Wohnen/Kochen/ Wohnungseingang

Kochen

Schlafen

Kind

Kind

Tageslichtbad

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Loggia

Garagen

Rückansicht mit Garagen

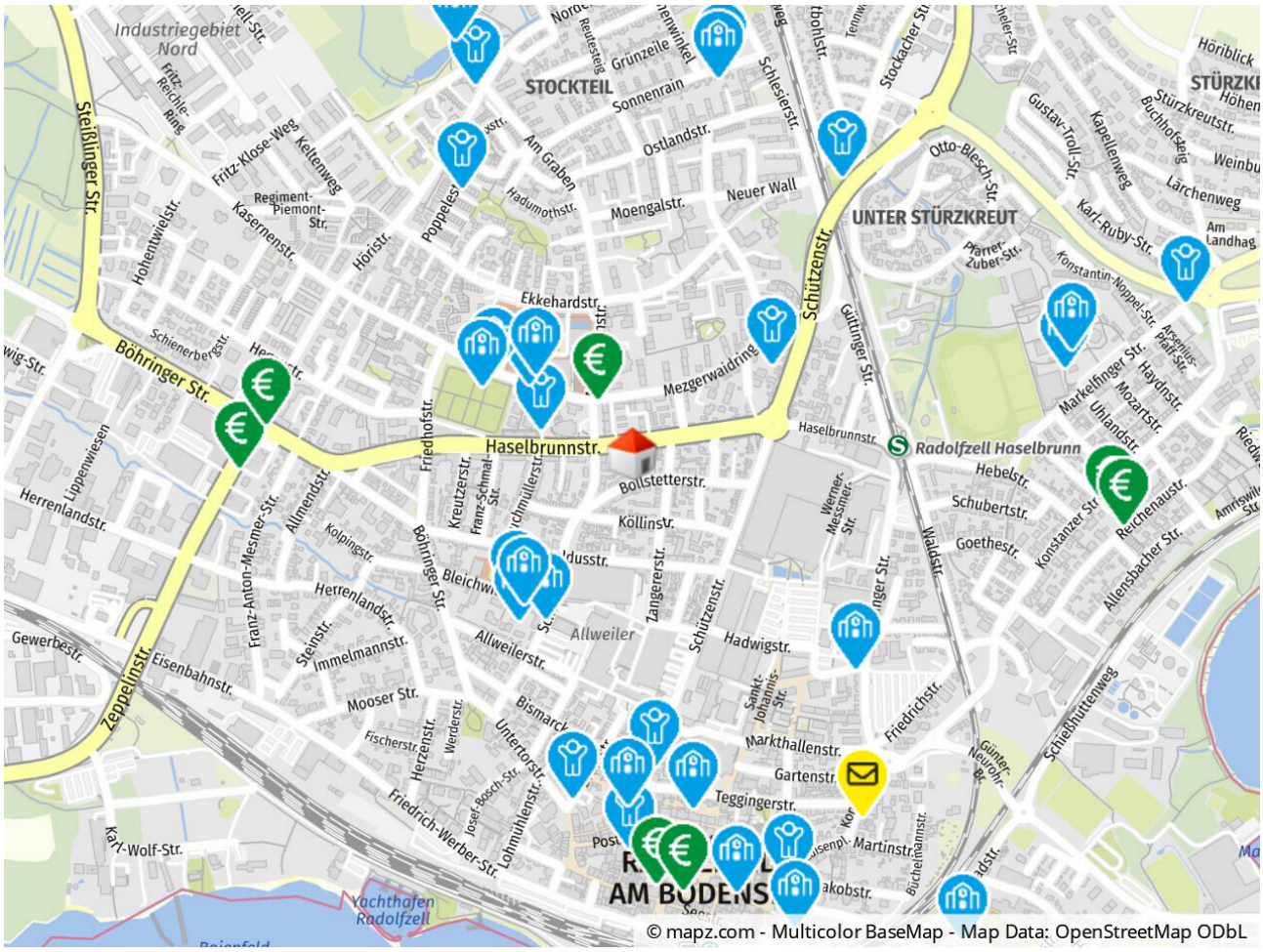
Ansicht

Rückansicht mit Garten

Ansicht Rückseite

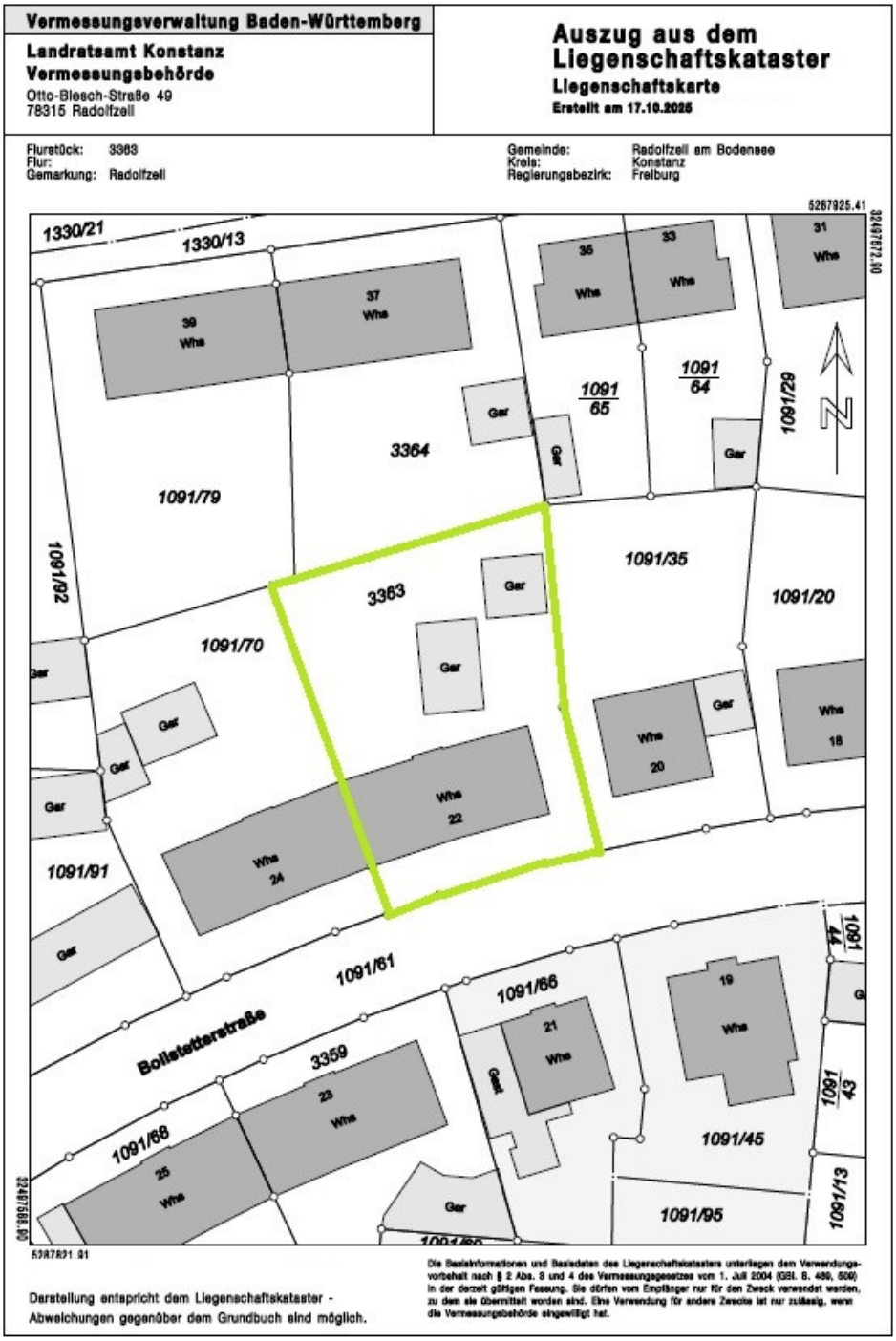
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

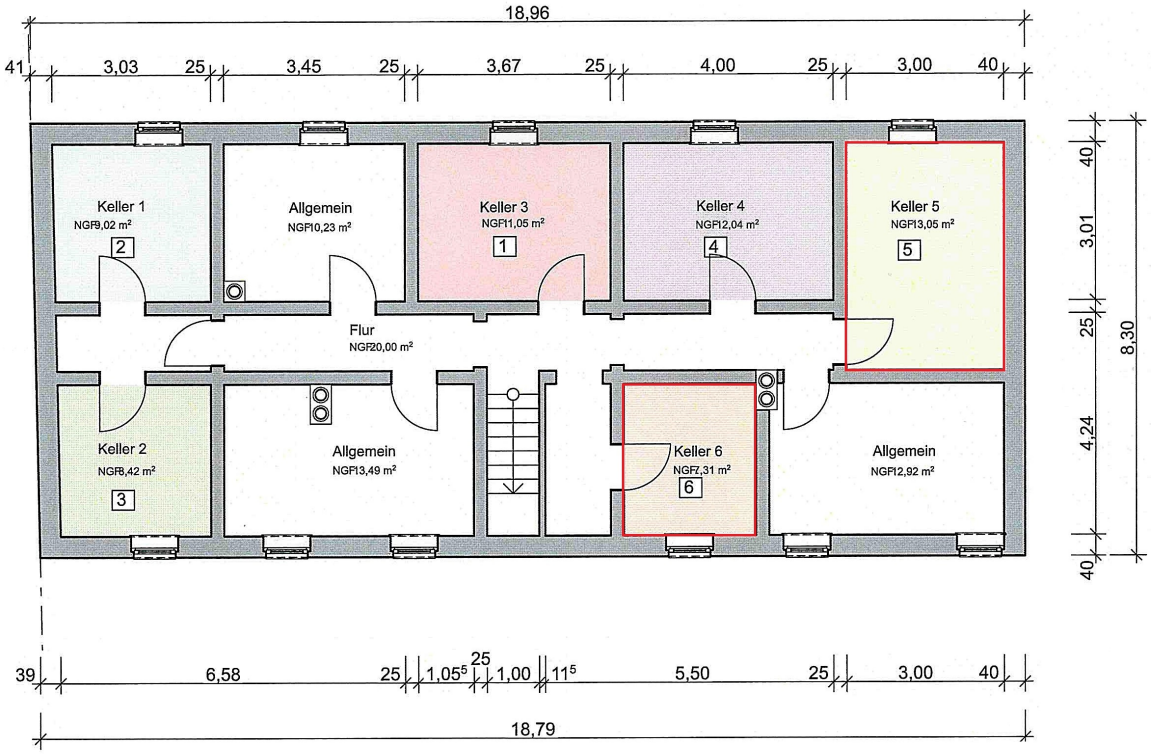

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
Landratsamt Konstanz
Vermessungsbehörde
Otto-Blesch-Straße 49
78315 Radolfzell
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte
Erstellt am 17.10.2025
Flurstück: 3363
Flur:
Gemarkung: Radolfzell
Gemeinde: Radolfzell am Bodensee
Kreis: Konstanz
Regierungsbezirk: Freiburg
1330/21
1330/13
1091/79
1091/92
1091/70
3364
3363
1091/35
1091/20
1091/91
1091/61
1091/66
Bollstatterstraße
3359
1091/68
1091/45
1091/95
1091/13
1091/29
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster - Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Lageplan

Grundriss

Grundriss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Grundriss Keller

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Aufteilung Garagen und Garten

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Dachgeschoss:

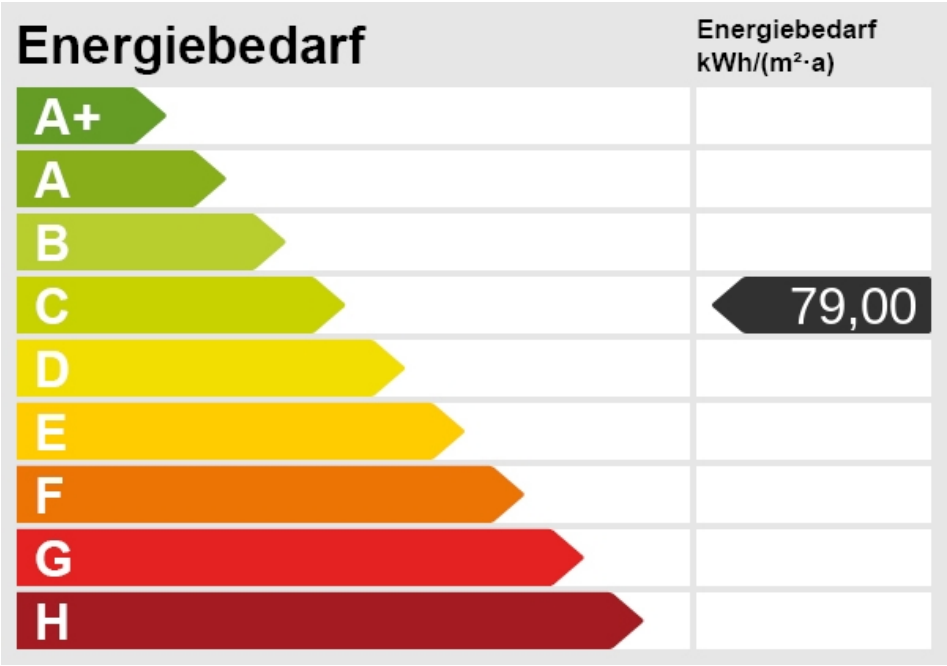
Wohnung 5:

Kochen			10,51 m^2
Bad			6,32 m^2
Kind			14,23 m^2
Ankleide			4,20 m^2
Schlafen			15,64 m^2
Flur			3,66 m^2
Abstell			1,31 m^2
Wohnen/Essen			38,71 m^2
	Wohnfläche Wohnraum		94,58 m^2
Loggia	4,56 m^2	/50%	2,28 m^2
Balkon 1	8,34 m^2	/50%	4,17 m^2
Balkon 2	8,34 m^2	/50%	4,17 m^2
	Wohnfläche		**105,20 m^2**

Wohnflächenberechnung Wohnung 5

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Energieausweis



Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

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.