Kapitalanlage - 4 Wohneinheiten, genehmigte Ferienvermietung & attraktives Ertragspotenzial

Objekt: 1129 • 78315 Radolfzell am Bodensee
779.000,00 €



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

Daten im Überblick

Kaufpreis	779.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee
Wohnfläche	ca. 179 m^2
Nutzfläche	ca. 72 m^2
Gesamtfläche	ca. 251 m^2
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 325 m^2
ImmoNr	1129
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1960
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	116,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	10.02.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1960
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

In Radolfzell am Bodensee bietet dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Kapitalanlage mit einer Kombination aus langfristiger Wohnraumvermietung und touristischer Ferienvermietung. Das 1960 in massiver Bauweise errichtete Gebäude steht auf einem 325 m^2 großen Grundstück und verfügt über vier separate Wohneinheiten mit insgesamt ca. 179 m^2 Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 72 m^2 Nutzfläche.

Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 475 €. Die Wohnung im 1. Obergeschoss steht aktuell frei und kann neu vermietet oder selbst genutzt werden. Bei dauerhafter Vermietung beider Einheiten wird eine gemeinsame Jahresnettokaltmiete von ca. 16.400 € angesetzt. Besonders interessant sind die beiden Wohneinheiten im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss, für die eine Genehmigung zur Ferienvermietung vorliegt. Beide Wohnungen sind bereits möbliert und ausgestattet und werden erfolgreich touristisch vermietet. Im laufenden Jahr 2026 wurden bis Ende September bereits rund 28.000 € an Bruttoumsätzen aus der Ferienvermietung erzielt. Für das Gesamtjahr werden Bruttoumsätze von ca. 30.000 € bis 35.000 € erwartet. Zusammen mit den möglichen Einnahmen aus der langfristigen Vermietung ergibt sich ein rechnerisches Gesamteinnahmepotenzial von ca. 46.400 € bis 51.400 € jährlich. Bezogen auf den Kaufpreis von 779.000 € entspricht dies einer rechnerischen Bruttoeinnahmenquote von rund 5,96 % bis 6,60 %. Diese stellt keine Nettorendite dar. Die Berechnung berücksichtigt teilweise prognostizierte Einnahmen und stellt keine Ertragsgarantie dar. Alle vier Wohneinheiten verfügen über eine eigene Einbauküche und ein Badezimmer. Balkone, eine Terrasse mit Gartenbereich sowie eine Sauna sorgen für zusätzliche Aufenthaltsqualität. Ein Geräteschuppen und ein Anbau, der beispielsweise als Fahrradabstellfläche oder Hobbyraum genutzt werden kann, ergänzen das Platzangebot. Das Gebäude wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem Arbeiten an Dach und Dämmung, Fenstern, Elektrik, Heizungsanlage, Badezimmern, Wasserleitungen und Einbauküchen. Die durchgeführten Maßnahmen bieten gute Voraussetzungen für die weitere Nutzung, wobei altersbedingte Instandhaltungen langfristig einzuplanen sind.

Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, frei verfügbarer Wohnung und zwei zur Ferienvermietung zugelassenen Einheiten bietet Kapitalanlegern flexible Nutzungsmöglichkeiten und unterschiedliche Einnahmequellen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine vielseitige Kapitalanlage in Radolfzell am Bodensee, die bestehende Mieteinnahmen mit zusätzlichem Potenzial aus der genehmigten Ferienvermietung verbindet!

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

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.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- 4 separate Wohneinheiten mit insgesamt ca. 179 m^2 Wohnfläche
- Zwei genehmigte Ferienwohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Beide Ferienwohnungen vollständig möbliert und ausgestattet – inklusive Mobiliar und Inventar
- Bestehende Ferienvermietung mit Möglichkeit zur Fortführung
- Mögliches Gesamteinnahmepotenzial ca. 46.400–51.400 € p. a.
- EG vermietet / 1. OG bezugsfrei
- Eigene Einbauküche und eigenes Badezimmer in jeder Wohneinheit
- Geräteschuppen und zusätzlicher Anbau mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Fortlaufend modernisiert – insbesondere Dach/Dämmung, Fenster, Elektrik und Heizungsanlage

Impressionen



Schlafzimmer 2. OG



Tageslichtbad 2. OG

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



Schlafzimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

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



Flur 1. OG



Kinderzimmer 1. OG



Küche 1. OG



Balkon 1. OG



Schlafzimmer 2. OG



Küche 2. OG

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



Flur 2. OG



Balkon 2. OG



Schlafzimmer DG



Wohnbereich mit Küche DG



Wohnbereich DG



offene Küche DG

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



Tageslichtbad DG



Schlaf-/Wohnbereich EG



Küche Wohnzimmer EG



Tageslichtbad EG



Sauna EG



Anbau Fahrradraum/Hobbyraum

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



Gartenhof



Terrasse & Garten



Außenansicht



Außenansicht



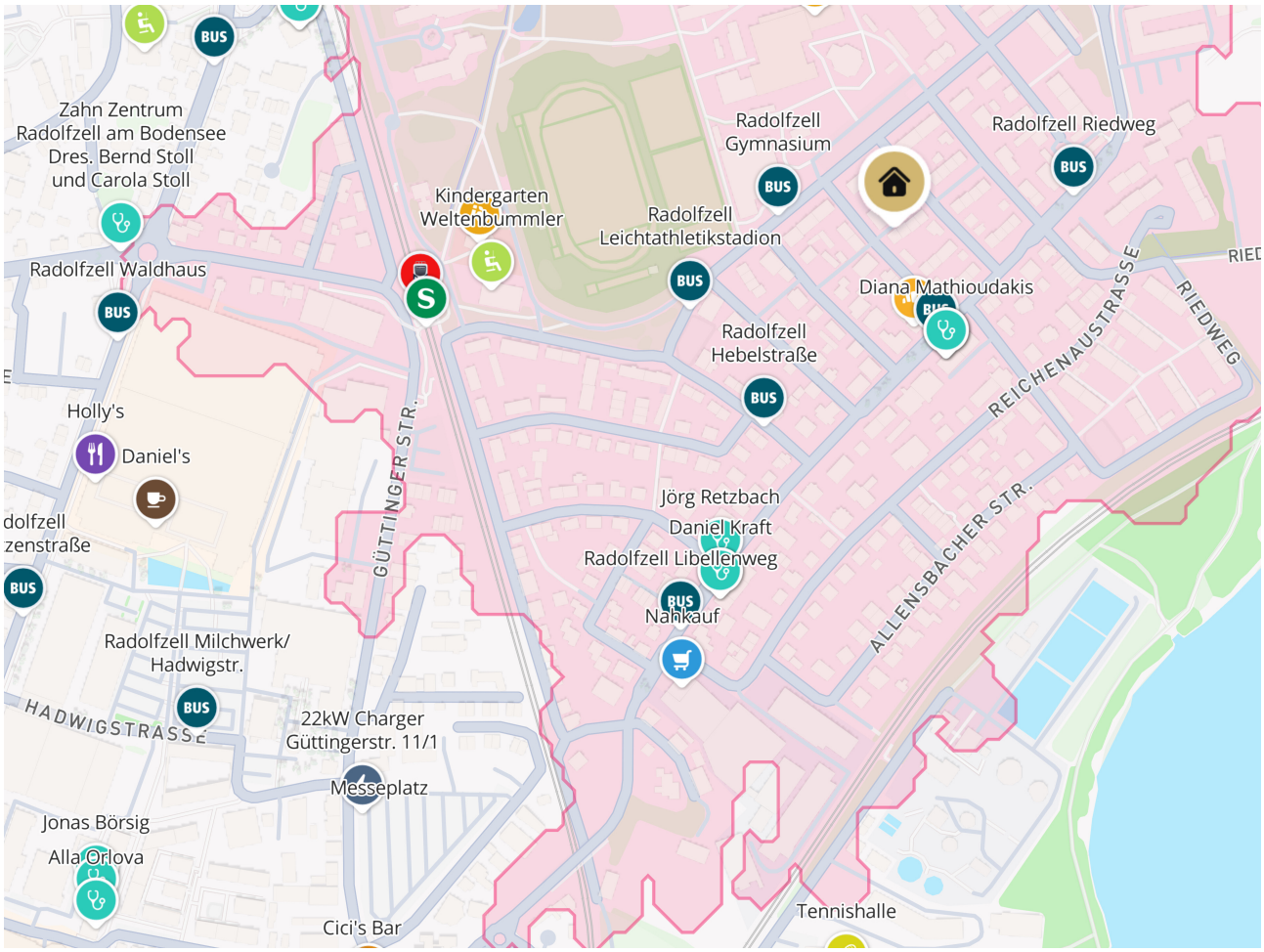
Außenansicht



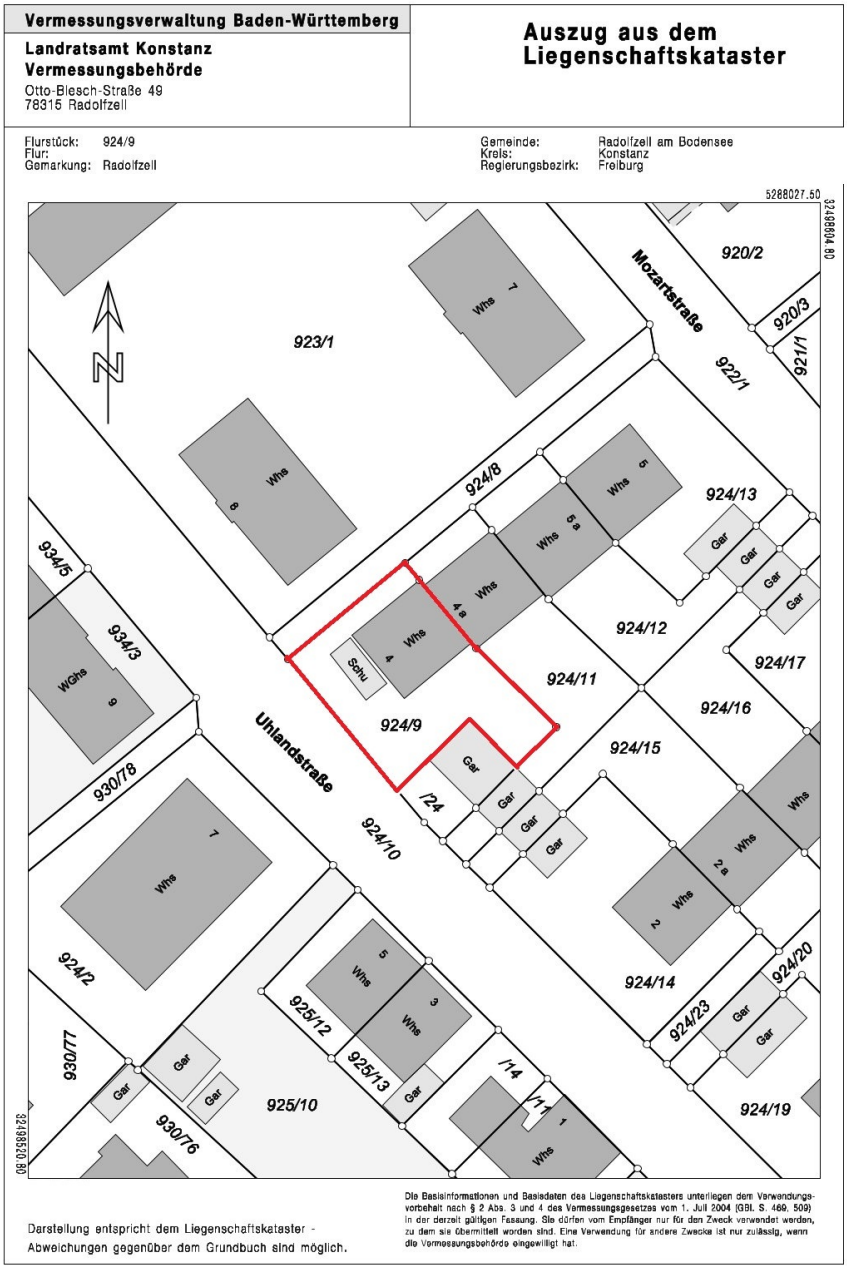
Drohnenaufnahme

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

Lageplan



Lageplan


Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
Landratsamt Konstanz
Vermessungsbehörde
Otto-Blesch-Straße 49
78315 Radolfzell
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurstück: 924/9
Flur:
Gemarkung: Radolfzell
Gemeinde: Radolfzell am Bodensee
Kreis: Konstanz
Regierungsbezirk: Freiburg
5288027.60
5288604.80
5288520.80
923/1
920/2
920/3
921/1
922/1
Mozartstraße
924/8
924/13
924/12
924/17
924/16
924/15
924/11
924/9
924/10
924/14
924/19
924/20
924/23
924/2
925/12
925/13
925/10
930/78
930/77
930/76
934/5
934/3
/24
/14
/11
Uhlandstraße
Whs
Gar
Schu
WGhs
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster - Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Lageplan

Grundriss

Objekt: Uhlandstr. 4 - 78315 Radolfzell

IMMO-AUFMAß LÖFFLER

Wohn- Nutzflächenberechnung

Hinweis: Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFlV) 2003.
Bitte prüfen Sie die Unterlagen auf Vollständigkeit.

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe		Fläche
EG						
1	N	WC		(1,10 m + 1,08 m) / 2 x 1,73 m		1,89 m²
2	N	Fahrradraum		(4,61 m + 4,64 m) / 2 x 1,85 m		
				+ 5,87 m x 0,64 m		12,31 m²
3	N	Treppenhaus		(3,41 m + 4,17 m) / 2 x 0,59 m		
				+ 4,17 m x 1,51 m		
				+ (1,21 m + 1,03 m) / 2 x 0,35 m		8,92 m²
4	N	Heizraum		2,97 m x 1,94 m		
				+ 2,46 m x 0,52 m		7,04 m²
5	N	Abstellbereich		0,93 m x 4,28 m		
				+ 0,48 m x 0,54 m		
				+ 0,05 m x 0,01 m / 2		
				+ 0,05 m x 0,01 m		4,24 m²
6	N	Waschküche		2,53 m x 2,99 m		
				+ 0,74 m x 0,58 m		7,99 m²
7	W	Flur WE1		1,03 m x 4,18 m		4,31 m²
8	W	Bad WE1		1,67 m x 0,55 m		
				+ 2,53 m x 1,17 m		3,88 m²
9	W	Sauna WE1		1,03 m x 1,56 m		1,61 m²
10	W	Kochen-Essen WE1		2,97 m x 3,57 m		10,60 m²
11	W	Wohnen-Schlafen WE1		3,56 m x 3,59 m		12,78 m²
Summe Wohnfläche: WE1						**33,18 m²**
Summe Wohnfläche EG						**33,18 m²**
Summe Nutzfläche EG						**42,39 m²**
1. OG						
12	N	Treppenhaus		4,27 m x 1,02 m		
				+ 4,27 m x 1,11 m		9,10 m²
13	W	Flur WE2		1,08 m x 3,95 m		4,27 m²
14	W	Bad WE2		3,00 m x 1,31 m		3,93 m²
15	W	Küche WE2		3,04 m x 1,93 m		
				+ 2,51 m x 0,09 m		
				+ 2,10 m x 0,46 m		7,06 m²
16	W	Zimmer 1 WE2		3,61 m x 3,75 m		13,54 m²
17	W	Zimmer 2 WE2		4,26 m x 2,26 m		9,63 m²
18	W	Wohnzimmer WE2		3,61 m x 4,32 m		
				+ 2,56 m x 0,50 m		16,88 m²
19	W	Balkon WE2*		0,61 m x 0,03 m		
				+ 1,33 m x 4,09 m	x 0,25	1,36 m²
Summe Wohnfläche: WE2						**56,67 m²**
Summe Wohnfläche 1. OG						**56,67 m²**
Summe Nutzfläche 1. OG						**9,10 m²**
2. OG						

Aufmaß erstellt am: 22.09.2021
Aufmaß erstellt durch: Marco Löffler
Unterschrift:

Immobilienbesucher.de
Löffler Aufmaße nach WoFlV & DIN277
Digital Zertifiziert

Wohnflächenberechnung

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

20	N	Treppenhaus		(1,07 m + 1,18 m) / 2 x 0,13 m		
				+ 3,05 m x 0,02 m		
				+ 3,05 m x 0,07 m		
				+ 1,17 m x 0,07 m / 2		
				+ 4,23 m x 0,93 m		4,40 m²
21	W	Flur WE3		1,10 m x 3,95 m		4,35 m²
22	W	Bad WE3		3,02 m x 1,31 m		3,96 m²
23	W	Küche WE3		3,02 m x 1,95 m		
				+ 2,50 m x 0,04 m		
				+ 2,24 m x 0,48 m		7,06 m²
24	W	Zimmer 1 WE3		3,67 m x 1,47 m		
				+ 3,67 m x 0,56 m		
				+ 3,67 m x 1,68 m		13,62 m²
25	W	Zimmer 2 WE3		4,32 m x 2,24 m		9,68 m²
26	W	Wohnzimmer WE3		3,67 m x 4,30 m		
				+ 2,61 m x 0,54 m		17,19 m²
27	W	Balkon WE3*		0,71 m x 0,03 m		
				+ 1,44 m x 4,08 m	x 0,25	1,47 m²
Summe Wohnfläche: WE3						**57,33 m²**
Summe Wohnfläche 2. OG						**57,33 m²**
Summe Nutzfläche 2. OG						**4,40 m²**
DG						
28	N	Treppenhaus		2,14 m x 1,12 m		2,40 m²
29	N	Abstellraum		1,96 m x 1,02 m		2,00 m²
30	N	Abseite 1		0,93 m x 8,68 m		8,07 m²
31	N	Abseite 2		0,99 m x 3,83 m		3,79 m²
32	W	Bad WE4	(2,04 m + 2,29 m) / 2 x 0,27 m	(2,04 m + 2,29 m) / 2 x 0,27 m		
			+ 2,29 m x 1,67 m	+ 2,29 m x 1,67 m		
			+ 1,89 m x 0,08 m	+ 1,89 m x 0,08 m		
			+ 1,46 m x 0,30 m	+ 0,08 m x 0,30 m		
			= 5,00 m²	= 4,58 m²		
			4,58 m² + (5,00 m² - 4,58 m²) * 0.5 =			4,79 m²
33	W	Küche WE4	1,56 m x 3,83 m	+ 0,15 m x 3,83 m		
			= 5,97 m²	= 0,57 m²		
			0,57 m² + (5,97 m² - 0,57 m²) * 0.5 =			3,27 m²
34	W	Wohnen-Essen WE4	1,28 m x 0,33 m	0,55 m x 0,43 m		
			+ 1,37 m x 0,11 m	+ 1,72 m x 0,01 m		
			+ 1,28 m x 0,11 m	+ 0,58 m x 0,01 m / 2		
			+ 2,23 m x 3,81 m	+ 2,68 m x 3,80 m		
			+ 1,86 m x 3,81 m			
			= 16,30 m²	= 10,44 m²		
			10,44 m² + (16,30 m² - 10,44 m²) * 0.5 =			13,37 m²
35	W	Schlafzimmer WE4	2,45 m x 2,27 m	1,03 m x 2,27 m		
			+ 3,56 m x 2,07 m	+ 0,47 m x 2,07 m		
			+ 1,89 m x 0,01 m	+ 0,47 m x 0,01 m		
			+ 1,42 m x 0,01 m	+ 0,56 m x 2,07 m		
			+ 1,89 m x 0,09 m	+ 0,03 m x 2,07 m		
			+ 1,28 m x 0,09 m	+ 1,08 m x 2,08 m		
			+ 1,89 m x 0,24 m	+ 0,47 m x 0,03 m		
				+ 0,47 m x 0,06 m		

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

Objekt: Uhlandstr. 4 - 78315 Radolfzell

		+ 0,55 m x 0,05 m	
		+ 0,55 m x 0,04 m	
		+ 0,47 m x 0,24 m	
	= 13,70 m²	= 6,99 m²	
		6,99 m² + (13,70 m² - 6,99 m²) * 0.5 =	10,35 m²
Summe Wohnfläche: WE4			**31,78 m²**
Summe Wohnfläche DG			**31,78 m²**
Summe Nutzfläche DG			**16,26 m²**
Summe Wohnfläche			**178,96 m²**
Summe Nutzfläche			**72,15 m²**

voll berechnet werden:	Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von Mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind.
zu Hälfte berechnet werden:	Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m und weniger als 2,00 m.
nicht berechnet werden:	Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.
* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte berechnet werden:	Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizbar

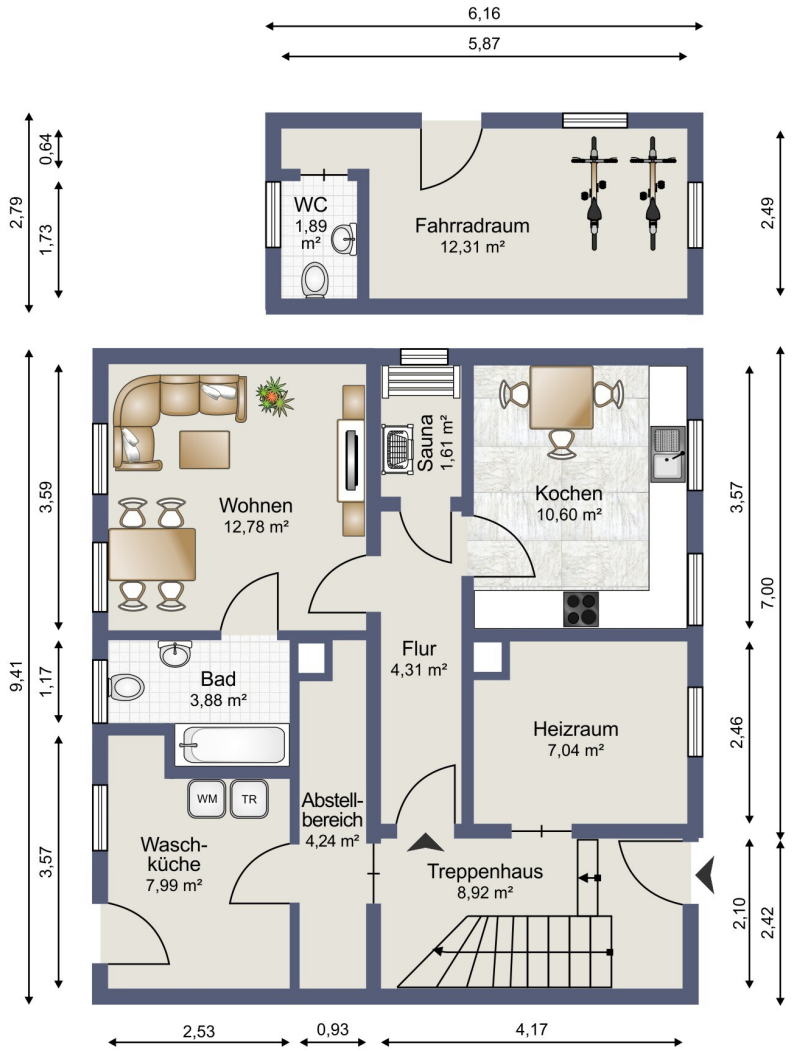
W Wohnfläche
G Gewerbefläche
N Nutzfläche
V Verlehnsfläche

Aufmaß erstellt am: 22.09.2020
Aufmaß erstellt durch: Marco Löffler
Unterschrift:

Wohnflächenberechnung nach WoFlV & DIN277

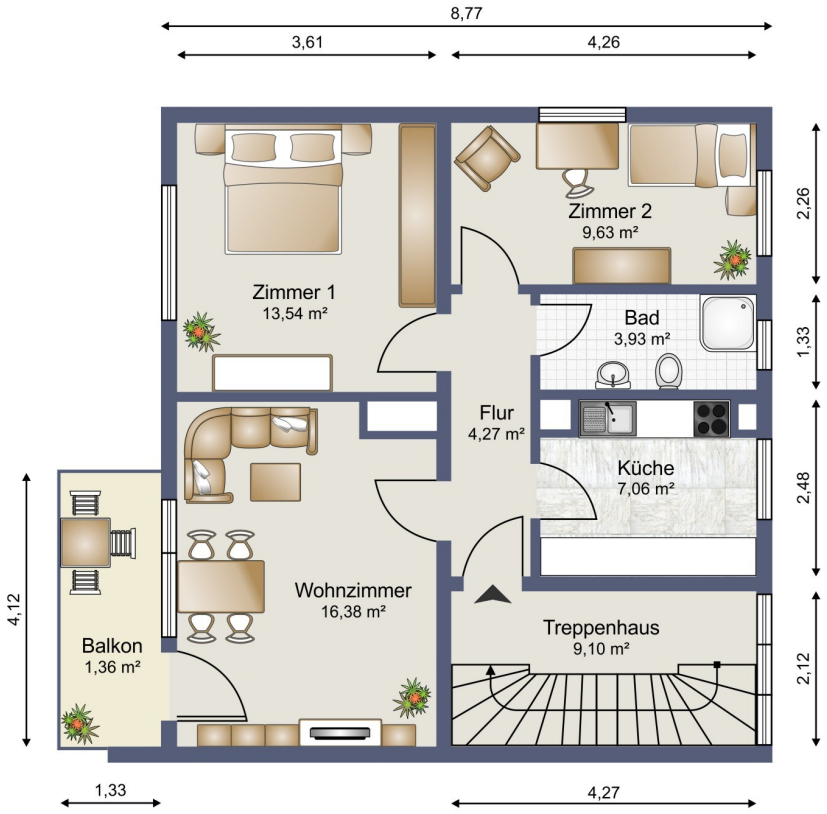
Wohnflächenberechnung

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



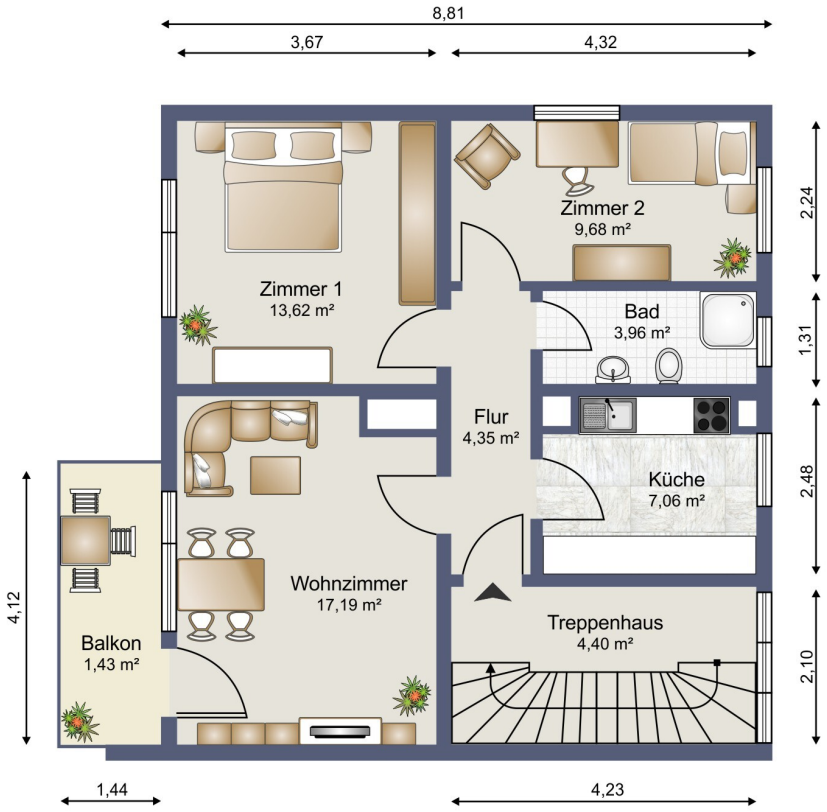
Grundriss Erdgeschoss

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



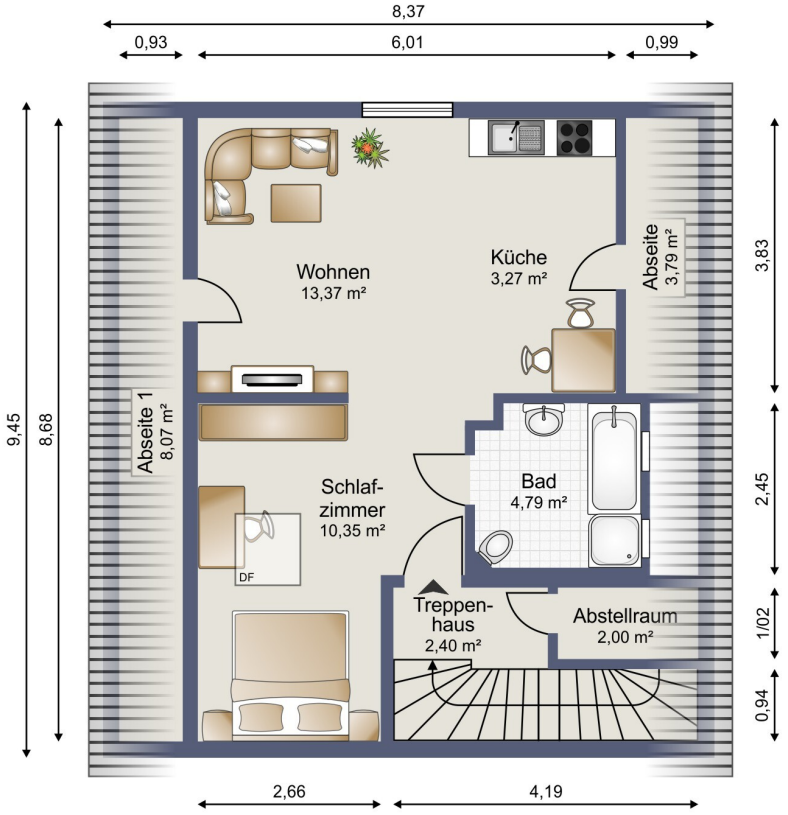
Grundriss 1. Obergeschoss

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



Grundriss 2. Obergeschoss

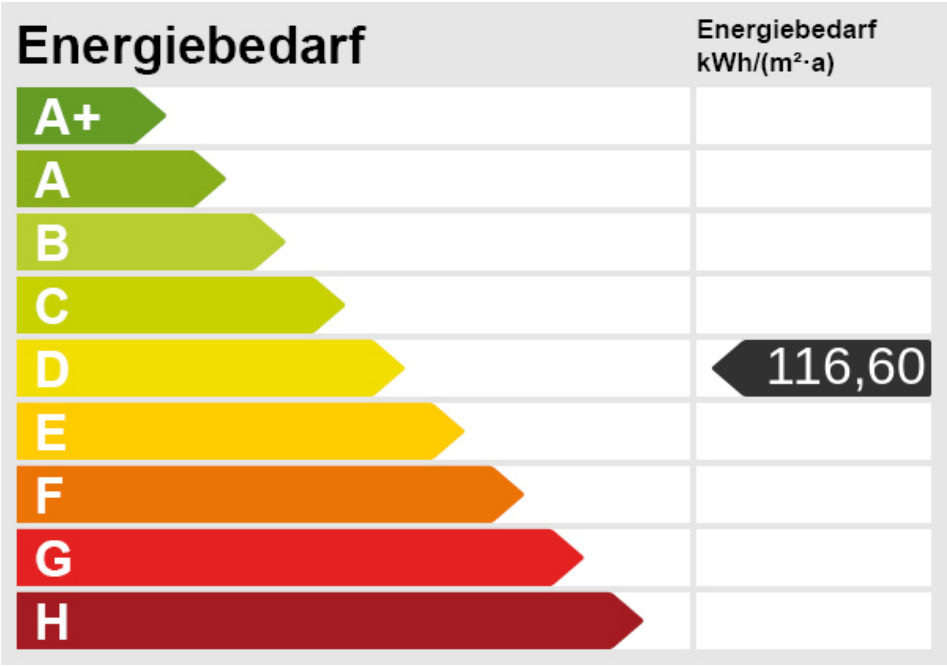
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Grundriss Dachgeschoss

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 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.