



Raum für Ideen: Zweifamilienhaus mit 10 Zimmern in ruhiger Lage nahe Mindelsee

Objekt: 1148 • 78315 Radolfzell am Bodensee / Markelfingen
450.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	450.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee / Markelfingen
Wohnfläche	ca. 227 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 831 m ²
ImmoNr	1148
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1976
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	220 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	18.09.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1976
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G



Beschreibung

In ruhiger Wohnlage von Markelfingen, nur wenige Minuten vom idyllischen Mindelsee entfernt, bietet dieses Zweifamilienhaus eine attraktive Gelegenheit für alle, die großzügigen Wohnraum, Entwicklungspotenzial und eine naturnahe Umgebung miteinander verbinden möchten. Das 831 m² große Grundstück liegt in einer gewachsenen Nachbarschaft, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Bodenseeraums.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 227 m² und insgesamt zehn Zimmer. Damit eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – etwa als klassisches Zweifamilienhaus für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Eine Teilungserklärung liegt für das Bestandsgebäude vor. Das Haus wurde in den Jahren 1961 und 1976 wesentlich umgebaut. Ein Teil der Immobilie stammt noch aus den Jahren vor 1930.

Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Terrassenbereiche. Zwei Badezimmer sowie separate WCs sorgen für eine funktionale Aufteilung. Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt, entspricht jedoch überwiegend nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Küchen und Badezimmer stammen größtenteils aus früheren Jahren und bieten eine gute Grundlage für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Die Kunststoff-Isolierfenster wurden ca. im Jahr 2009 erneuert und sind mit Rollläden ausgestattet. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung ca. aus dem Jahr 2000. Zusätzlich ist ein Kachelofen vorhanden, der in den letzten Jahren nicht genutzt wurde; eine mögliche Wiederinbetriebnahme sollte bei Bedarf geprüft werden.

Das Gebäude hat einen Keller und bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen. In einem Teilbereich des Kellers ist an einer Wand Schimmelbildung vorhanden, die im Rahmen einer künftigen Sanierung berücksichtigt werden sollte.

Zum Objekt gehören zudem ein Schopf, eine Garage sowie zwei Außenstellplätze. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Substanz, großzügigem Platzangebot und erheblichem Entwicklungspotenzial. Für Käufer, die eine umfassende Modernisierung planen, bietet sich hier die Möglichkeit, in attraktiver Lage von Markelfingen ein individuelles Zuhause zu schaffen. Bei diesem Objekt liegt kein Bebauungsplan vor. Sollten Sie einen Abriss planen, erfolgt die Bebauung nach § 34 des Baugesetzbuches.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und stehen für weitere Informationen zur Verfügung.



Bei diesem Angebot handelt es sich um einen Festpreis. Das Haus muss vom Käufer geräumt werden.

Lage

Zwischen dem glitzernden Untersee und dem idyllischen Mindelsee gelegen, bietet Markelfingen Lebensqualität pur. Vieles für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar: vom Kindergarten über Grundschule bis hin zu einladenden Gaststätten. Das Strandbad und die umliegenden Naturschutzgebiete machen die Freizeit zum täglichen Kurzurlaub.

Mit dem „Seehas“ erreichen Sie Radolfzell in ca. 5 und Konstanz in rund 20 Minuten – ideal für Pendler. Auch mit dem Auto haben Sie eine gute Anbindung an die B33 und A81 Richtung Singen, Stuttgart und Zürich. Außerdem liegt Markelfingen direkt am Bodensee-Radweg.

Markelfingen – Hier genießen Sie den Charme eines lebendigen Dorfes mit guter Anbindung und Infrastruktur.

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

Impressionen



Luftaufnahme



Einliegerwohnung EG Schlafzimmer



Einliegerwohnung EG Wohnzimmer



Einliegerwohnung EG Küche



Einliegerwohnung EG Bad



Treppenhaus



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG



Esszimmer OG



Schlafzimmer OG



Büro OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Küche OG



Bad OG



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



Zimmer DG



Terrasse OG



Garage und Keller



Seitenansicht

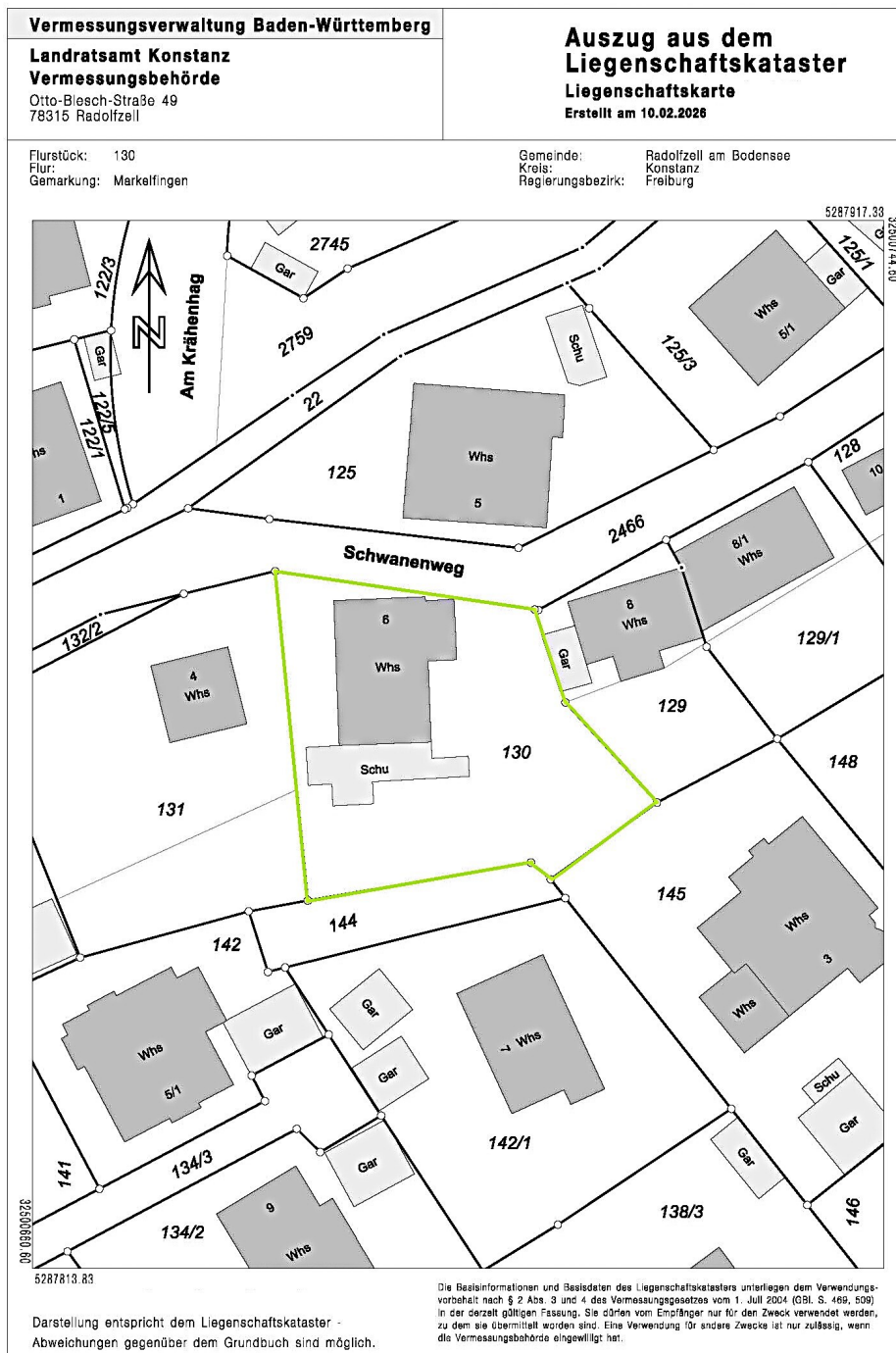


Luftaufnahme nah

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Wohnflächenberechnung für Schwanenweg 6, Markelfingen

1. Wohnung Erdgeschoss

WC	1,50×1,00	1,50 m ²
Bad	(2,65×2,65)–(0,50×0,50)	6,77 m ²
Küche	(2,95×3,75)–(0,50×0,70)	10,71 m ²
Flur	(1,20×5,60)+(0,13×1,55×2)	7,12 m ²
Wohnzimmer	4,20×4,25	17,85 m ²
Schlafzimmer	(5,65×4,00)–(0,40×0,50)	22,40 m ²
Terrasse (50%)	1/2×(2,884×3,215)	4,64 m ²
Gesamt Erdgeschoss		70,99 m²

2. Wohnung Obergeschoss & Dachgeschoss

Obergeschoss

Bad	(1,15×2,65)+(0,55×1,10)	3,66 m ²
WC	1,25×1,10	1,38 m ²
Nähzimmer	(2,15×2,65)–(0,50×0,50)	5,45 m ²
Nähzimmer (Anteil)	(2,45×4,05)–(0,65×0,80)	9,40 m ²
Flur 1	(1,80×5,60)–(0,85×2,85)	7,66 m ²
Flur 2	(5,77×1,28)+(0,24×1,05)	7,64 m ²
Schlafzimmer	4,65×4,30	20,00 m ²
Wohnzimmer	(5,45×4,05)–(0,50×0,50)	21,82 m ²
Büro	2,33×2,47	5,76 m ²
Küche	3,47×2,77	9,61 m ²
Esszimmer	3,47×5,44	18,88 m ²

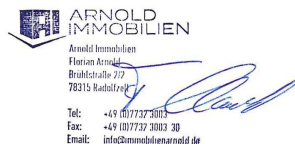
Dachgeschoss

Zimmer 1	(1/2×4,55×1,15)+(4,55×2,30)	13,09 m ²
Zimmer 2	(3,15×3,95)–(0,60×0,60)–(1,15×1,25)	10,64 m ²
Abstellraum	(1/2×1,15×2,60×2)+(1,50×2,60)–(0,50×0,50)	6,64 m ²
Flur	1,20×1,50	1,80 m ²
Terrasse (50%)	1/2×(3,283×3,945–1,017×0,249–0,522×0,155+2,458×5,023)	12,48 m ²
Gesamt OG/DG		155,91 m²

Zusammenfassung

Wohnung Erdgeschoss	70,99 m ²
Wohnung Obergeschoss/Dachgeschoss	155,91 m ²
Gesamtwohnfläche	226,90 m²

Radolfzell, 12.03.2026



Wohnflächenberechnung



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.