

Radolfzell am Bodensee

# LA PICCOLA CASA MEDITERRANEA

Objektnummer: 24031010

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 212 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24031010          |
| Wohnfläche    | ca. 128 m²        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5.5               |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 3                 |
| Baujahr       | 1939              |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 495.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 132.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 21.06.2033     | Energie-Effizienzklasse | D                 |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                   |

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



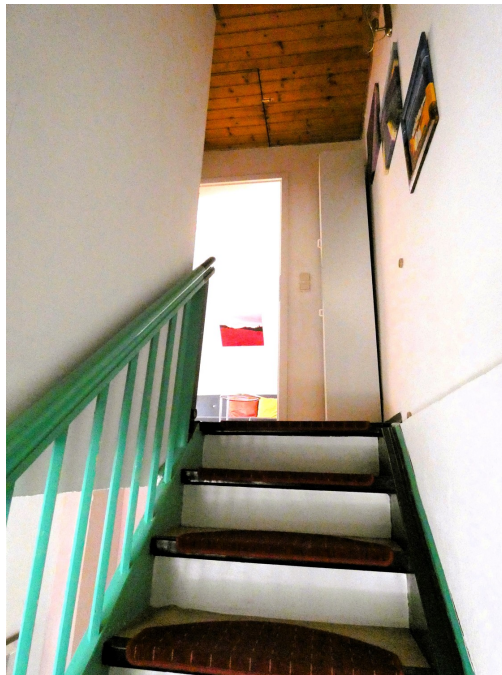
Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



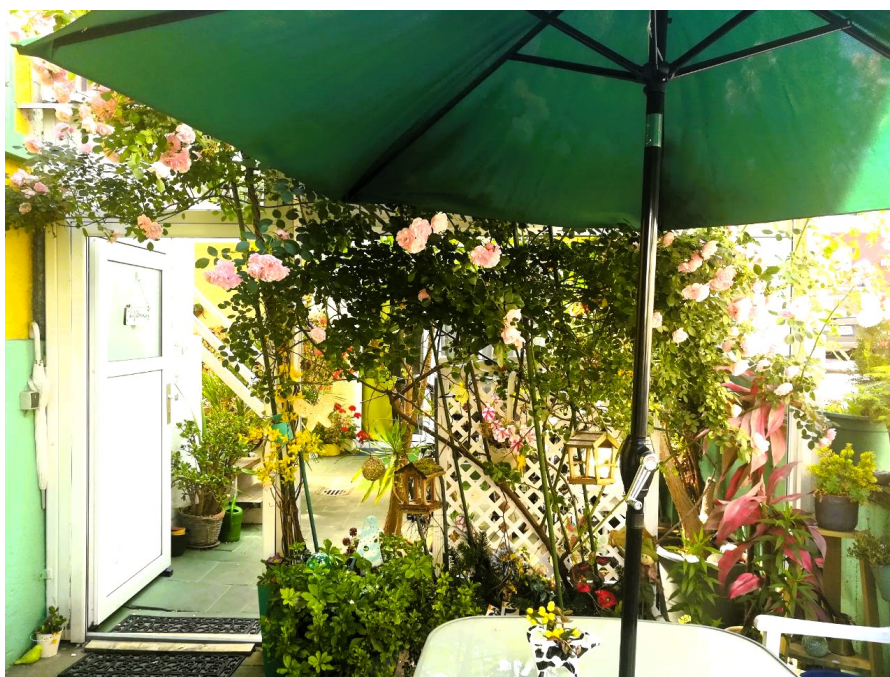
Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur - 1,97 m<sup>2</sup>
- 02 Schlafzimmer 1 - 12,33 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafzimmer 2 - 6,10 m<sup>2</sup>
- 04 Du./WC - 1,52 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

- 01 Windfang - 2,43 m<sup>2</sup>
- 02 Schlafzimmer - 18,24 m<sup>2</sup>
- 03 Küche - 16,62 m<sup>2</sup>
- 04 Flur - 3,36 m<sup>2</sup>
- 05 Abst. - 1,19 m<sup>2</sup>
- 06 Du./WC - 1,63 m<sup>2</sup>

## LEGENDE

- 01 Flur - 4,61 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnzimmer - 20,80 m<sup>2</sup>
- 03 Esszimmer - 13,10 m<sup>2</sup>



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage von Radolfzell und wurde ca. im Jahr 1939 erbaut. Das Objekt befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand und verfügt über insgesamt 5.5 Zimmer die sich auf drei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich eine Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein Duschbad. Im Obergeschoss finden Sie ein helles Esszimmer und ein offenes Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin. Das Dachgeschoss wurde 2007 komplett zur Ferienwohnung ausgebaut. Hier wurden wärmeisolierte Dachfenster eingebaut, der Fußboden mit Schallschutzplatten verlegt und die Wände verputzt. Im Dachgeschoß befinden sich nun zwei weitere Zimmer, eine gepflegte Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Das Dachgeschoß eignet sich zum Vermieten an Feriengäste oder für eine kleine Einliegerwohnung. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne und Duschmöglichkeit. Zu dem Haus gehört auch ein wunderschöner, mediterran gestalteter Innenhof, der teilweise verglast ist. Ein kleiner Garten mit Sitzbereich, umgeben von einer vielfältigen Blumenpracht und Weinreben lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Der Außenbereich bietet Platz für 2 PKW oder ein Wohnmobil. Als besonderes Highlight dieser Immobilie möchten wir die im Jahre 2009 komplett umgebaute Doppelgarage hervorheben, die als gemütliche Sommerferienwohnung genutzt werden kann und über eine Einbauküche und ein Bad mit Dusche sowie WC verfügt. Eine Genehmigung zur privaten Ferienvermietung liegt vor, was zusätzliche Einnahmemöglichkeiten in Aussicht stellt. Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus eine ideale Kombination aus gemütlichem Komfort und mediterranem Flair. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die raffinierte Ausstattung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser charmanten Immobilie näher zu bringen.

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Ausstattung und Details

- EG:

- Gemütliche Wohnküche mit diversen Küchengeräten und Zugang zu dem Innenhof

- Schlafzimmer

- Dusche, WC

OG:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin

- Esszimmer

DG:

2 Zimmer

- Küchenzeile

- Kleines Bad mit Dusche und WC

Keller:

- Bad mit Badewanne und Duscharmöglichkeit

- Hobbyraum

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Alles zum Standort

Radolfzell mit ca 32.000 Einwohnern liegt am Westufer des Bodensees an einem der schönsten Plätze zwischen Höri, Hegau und Bodanrück. Sie ist die drittgrößte Stadt des Landkreises und ist günstig zwischen Konstanz und Singen am Hohentwiel gelegen. Die Seegemeinde Radolfzell verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und eine schöne Uferpromenade. Sie finden hier genügend Einkaufsmöglichkeiten und die historische Altstadt, deren Ursprung in das Jahr 826 n.Chr. zurückgeht, lädt zu einem gemütlichen Bummel ein. Im Ortskern finden sich vielfältige Bildungseinrichtungen, Ärzte und kulturelle Sehenswürdigkeiten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Restaurants. Der Seehas, eine internationale Regionalbahn, verbindet Engen, Singen, Radolfzell und Konstanz mit dem schweizerischen Will im Thurgau. Über die Autobahn erreicht man den Züricher Flughafen in ca. 50 Minuten, nach Stuttgart sind es ca. 150 Kilometer.

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 132.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24031010 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner & Peter Römke

---

Münsterplatz 5 Konstanz  
E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)