

**Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

# **Lichtdurchflutete Etagenwohnung mit großzügigem Balkon und Gartenblick**

**Objektnummer: 26031057**



**KAUFPREIS: 537.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 26031057  |
| Wohnfläche   | ca. 87 m² |
| Etage        | 1         |
| Zimmer       | 3.5       |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1954      |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 537.000 EUR                                                                        |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon                                                                |

**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 07.07.2029 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Endenergie-verbrauch        | 119.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1954           |



**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau

## Die Immobilie



### LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Essen - 11,49 m<sup>2</sup>
- 03 Flur - 3,28 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 4,89 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 9,31 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafzimmer - 16,66 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnzimmer - 34,43 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - 14,20 m<sup>2</sup>



Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante und großzügige Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten, sanierten Wohnhaus aus dem Baujahr 1954 und verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 3,5 gut geschnittene Zimmer, eine hochwertige Ausstattung und ein angenehmes, helles Wohnambiente – ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder eine kleine Familie.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend modernisiert und präsentiert sich entsprechend in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Für behagliche Wärme sorgt eine Zentralölheizung.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der sorgfältig angelegte Vorgarten mit seinem gepflasterten Zugangsbereich einen einladenden und gepflegten Eindruck. Das Wohnhaus ist von einem großzügigen Gartenbereich umgeben, der eine angenehme Atmosphäre schafft und zum Verweilen einlädt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen und großzügig gestaltete Wohnbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel natürlichen Lichteinfall und schaffen eine freundliche, helle Wohnatmosphäre. Ein moderner Holzofen setzt einen besonderen Akzent und sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Der helle, hochwertige Holzdesignboden unterstreicht den warmen und modernen Charakter des Raumes.

Direkt an den Wohnbereich schließt sich der großzügige Essbereich an. Hier findet auch ein größerer Esstisch bequem Platz. Große Fenster eröffnen einen schönen Blick in die gepflegte Nachbarschaft und lassen viel Tageslicht herein.

Die moderne Küche überzeugt mit einer durchdachten Raumgestaltung, hochwertigen Einbauten, einer praktischen Kochinsel und zeitgemäßen Elektrogeräten. Durch die großzügigen Schranklösungen steht viel Stauraum zur Verfügung, während ein Fenster für angenehmes Tageslicht und eine natürliche Belüftung sorgt. So verbindet die Küche Funktionalität mit einem modernen und einladenden Ambiente.

Das mit ca. 16,66 m<sup>2</sup> großzügig bemessene Schlafzimmer bietet viel Raum für individuelle Einrichtungsideen und einen persönlichen Rückzugsort. Zwei große Fenster sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse und eine angenehme Atmosphäre.

Auch das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung.



Eine großzügige, bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung, ein hochwertiges Waschbecken und ein beleuchteter Spiegel sorgen für zeitgemäßen Komfort. Das vorhandene Fenster bringt Tageslicht in den Raum und gewährleistet eine gute natürliche Belüftung. Ein separates WC ergänzt den Sanitärbereich und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon mit ca. 14,20 m<sup>2</sup> Fläche. Direkt vom Wohnbereich aus zugänglich, bietet er ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, Pflanzen oder einen Essbereich im Freien. Der Blick ins Grüne und auf den gepflegten Garten macht den Balkon zu einem wunderbaren Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Das repräsentative Treppenhaus mit seinem hochwertigen Holzgeländer und den großzügigen Fenstern rundet den positiven Gesamteindruck des Hauses ab. Die ruhige Wohnstraße ist geprägt von viel Grün und gepflegten Einfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.

#### Fazit

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung bietet eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum, moderner Ausstattung und einem angenehmen, grünen Umfeld. Der charmante Charakter des sanierten Altbaus trifft hier auf zeitgemäßen Wohnkomfort und liebevoll gestaltete Details. Besonders der helle Wohnbereich mit Holzofen sowie der großzügige Balkon machen die Wohnung zu einem Zuhause mit hoher Aufenthaltsqualität.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Radolfzells – auf der idyllischen Halbinsel Mettnau. Geprägt von der unmittelbaren Nähe zum Bodensee, weitläufigen Grünflächen und einer außergewöhnlich ruhigen Atmosphäre zählt dieser Stadtteil zu den exklusivsten Wohnadressen der Region. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, Erholung und eine hohe Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Die Mettnau ist bekannt für ihre malerischen Uferwege, das Naturschutzgebiet sowie den weit über die Region hinaus geschätzten Kur- und Erholungscharakter. Spaziergänge entlang des Seeufers, Radtouren oder Wassersportaktivitäten beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig bietet die Lage einen herrlichen Blick auf die umliegende Bodenseelandschaft und die Alpen – ein Wohnumfeld mit besonderem Freizeit- und Erholungswert.

Trotz der ruhigen Lage ist die historische Altstadt von Radolfzell in wenigen Minuten erreichbar. Hier erwartet Sie eine attraktive Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und einem abwechslungsreichen Kulturangebot. Veranstaltungen an der Konzertmuschel, das traditionsreiche Kino Universum sowie der malerische Hafen prägen das lebendige Stadtbild und verleihen Radolfzell seinen besonderen Charme.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit. Der Bahnhof Radolfzell ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Konstanz, Singen sowie in die gesamte Bodenseeregion. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz und die schnelle Anbindung an die Bundesstraße B33.

Radolfzell am Bodensee zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten der Region und überzeugt durch seine gelungene Verbindung aus historischer Altstadt, maritimem Flair und hoher Lebensqualität. Insbesondere die Halbinsel Mettnau steht für exklusives Wohnen in unmittelbarer Seenähe und bietet ein außergewöhnliches Wohnumfeld für alle, die Ruhe, Natur und eine erstklassige Lage gleichermaßen schätzen. Die Kombination aus hoher Wohnqualität, begrenztem Flächenangebot und der anhaltend starken Nachfrage macht diesen Standort zudem zu einer langfristig wertbeständigen Investition.

**Objektnummer: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26031057 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Raphaela Hübner**

---

**Münsterplatz 5, 78462 Konstanz**

**Tel.: +49 7531 - 80 40 870**

**E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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