

Radolfzell am Bodensee

Solide Investition: Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus sowie Gastronomie in 1A-Lage von Radolfzell

Objektnummer: 26031008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 117 m²

Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

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

Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Auf einen Blick

Objektnummer	26031008	Kaufpreis	769.000 EUR
Wohnfläche	ca. 201 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1800	Modernisierung / Sanierung	1985
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 78 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 279 m ²
		Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.09.2034	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1800

Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie



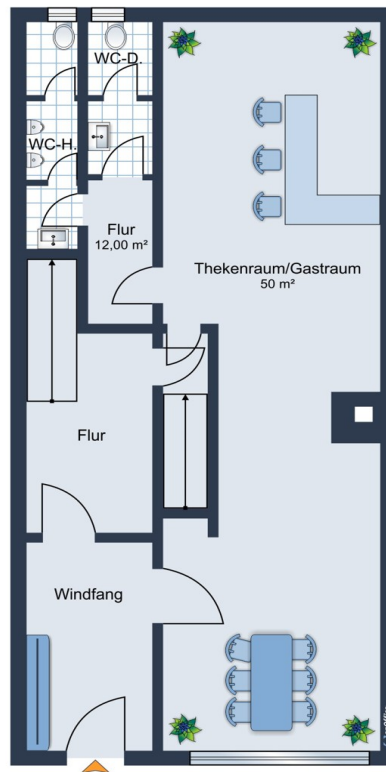
Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Die Immobilie

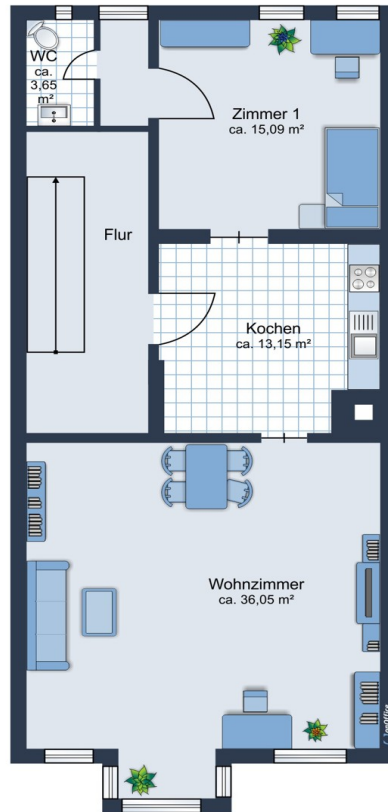


Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

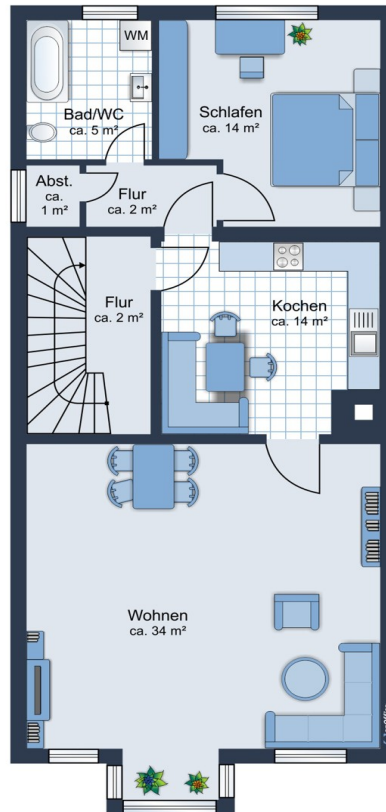
Grundrisse



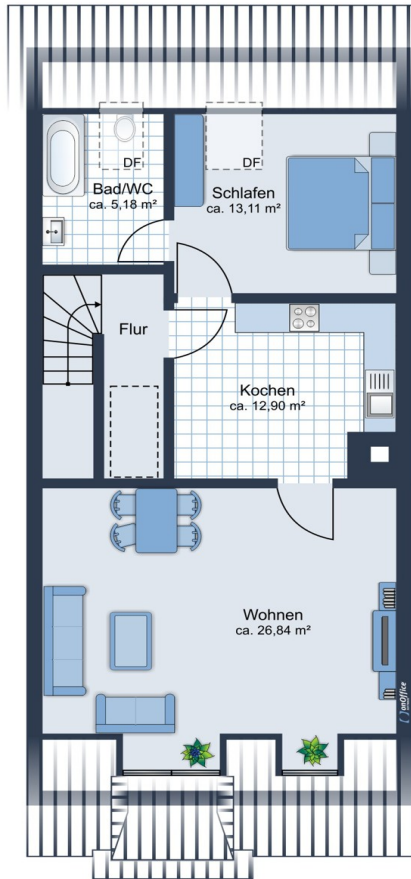
Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Radolfzell am Bodensee präsentieren zu dürfen – nur wenige Schritte vom Bodensee entfernt.

Die im Jahr ca. 1800 errichtete und 1970 kernsanierte Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, den gepflegten Zustand sowie eine stabil vermietete und nachhaltig wirtschaftende Situation. Die charakteristische Fassade mit zwei markanten Erkern unterstreicht den historischen Wert und sorgt für eine hohe Wiedererkennbarkeit.

Das Objekt umfasst insgesamt vier vermietete Einheiten:

- Drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 201 m² Wohnfläche
- Eine Gewerbeeinheit (Bistro) mit ca. 78 m², inklusive Option zur Außenbestuhlung

Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe bietet eine attraktive Risikodiversifikation und sorgt für zusätzliche Stabilität der Einnahmen.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt derzeit jährliche Kaltmieteinnahmen von ca. € 30.840,-, was einer Bruttorendite von rund 4,0 % pro Jahr entspricht – eine solide Basis für eine langfristige Kapitalanlage.

Weitere Investment-Highlights:

- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Nachfrage

- Gepflegter Zustand, laufend instand gehalten
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Denkmalgeschützt: mögliche steuerliche Vorteile (AfA)
- Gewerbeinheit mit stabiler Nutzung

Dieses Objekt eignet sich besonders für Investoren, die eine werthaltige Bestandsimmobilie mit Entwicklungsperspektive in gefragter Lage suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Ausstattung und Details

- 1 OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 69 qm² -
- 2. OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 72 qm²
- DG: 2 - Zimmer Wohnung ca. 60 qm²
- EG: Gastronomiefläche mit Nutzfläche ca. 78 m² mit Option zur Außenbewirtschaftung

Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Alles zum Standort

Radolfzell mit ca. 32.000 Einwohnern liegt am Westufer des Bodensees an einem der schönsten Plätze zwischen Hori, 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: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

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 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 vorbehaltenlich 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: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com