

Radolfzell am Bodensee

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

Objektnummer: 26031008



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

**KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 117 m<sup>2</sup>**

**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**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## **Auf einen Blick**

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

Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>90.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>20.09.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1800</b>

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



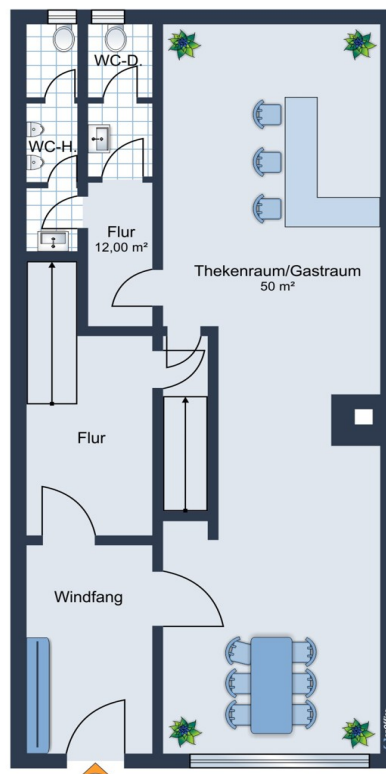
Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie

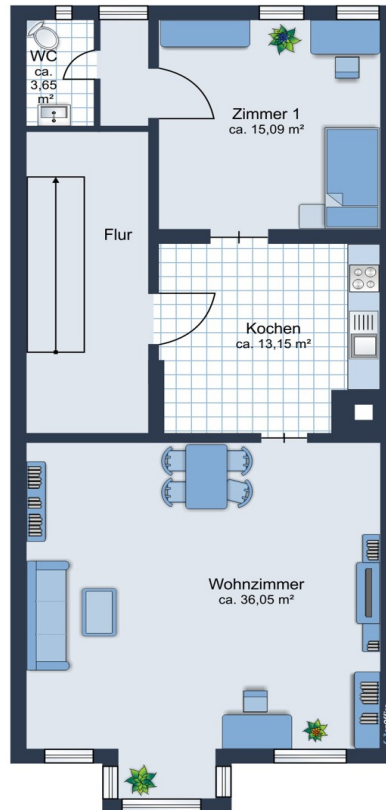


Objektnummer: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

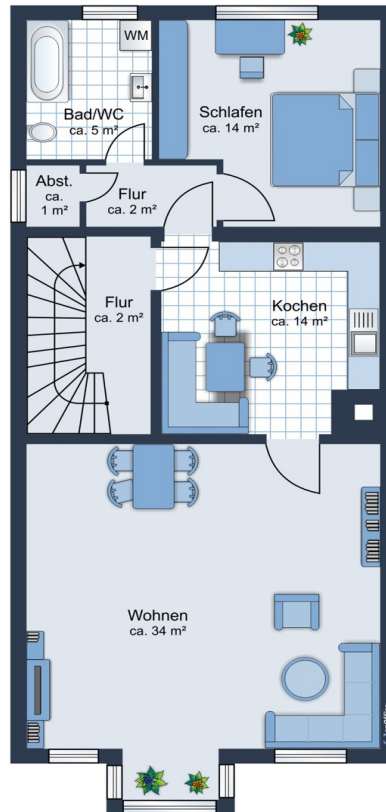
# Grundrisse



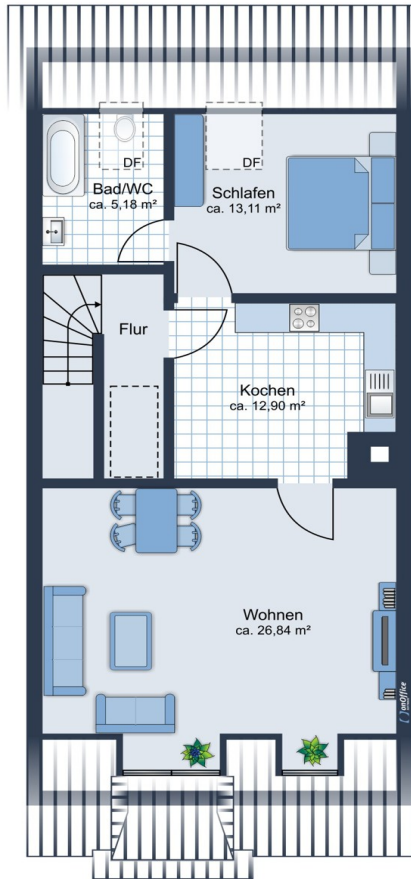
Erdgeschoss



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eine Gewerbeinheit (Bistro) mit ca. 78 m<sup>2</sup>, 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 qm<sup>2</sup> -
- 2. OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 72 qm<sup>2</sup>
- DG: 2 - Zimmer Wohnung ca. 60 qm<sup>2</sup>
- EG: Gastronomiefläche mit Nutzfläche ca. 78 m<sup>2</sup> 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 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: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## **Sonstige Angaben**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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