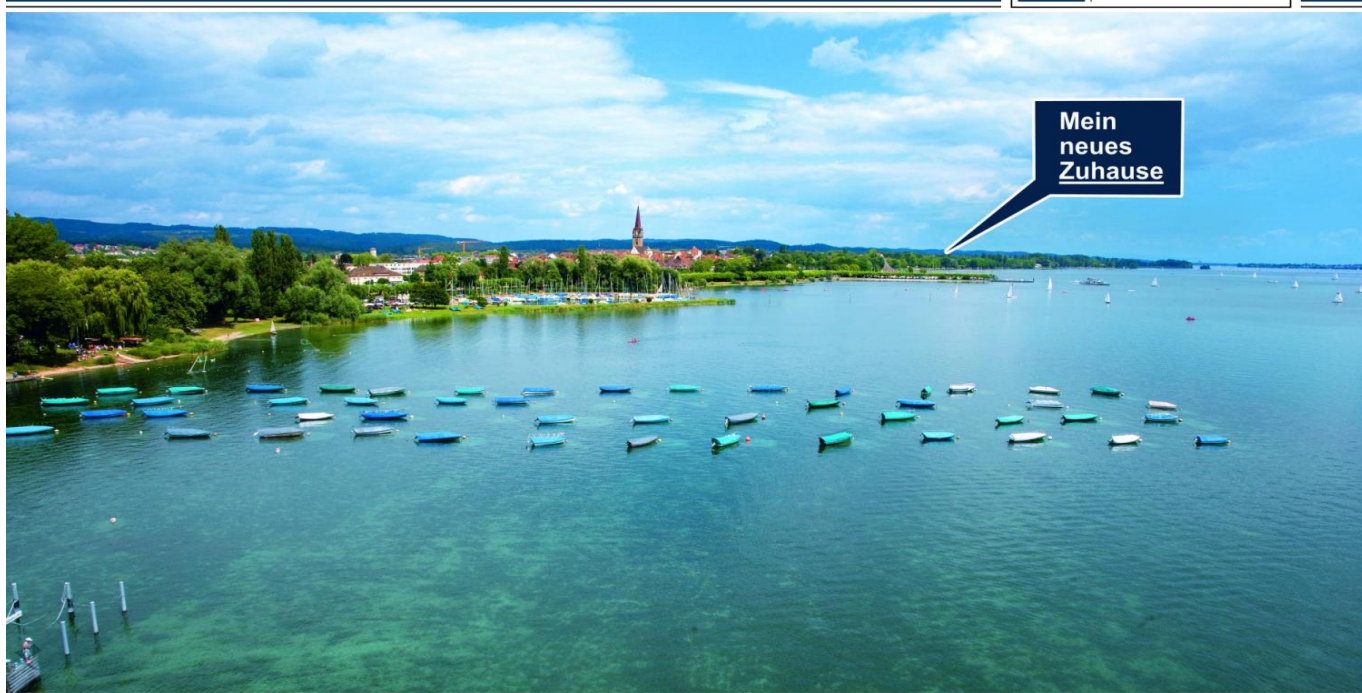


HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

# Ideal für Familien, Mehrgenerationen & Kapitalanleger Wertstabile Immobilie auf der Metttau -

Objektnummer: 26031005



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

KAUFPREIS: 1.498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 551 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

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

Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Auf einen Blick

Objektnummer	26031005
Wohnfläche	ca. 222,73 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1954

Kaufpreis	1.498.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

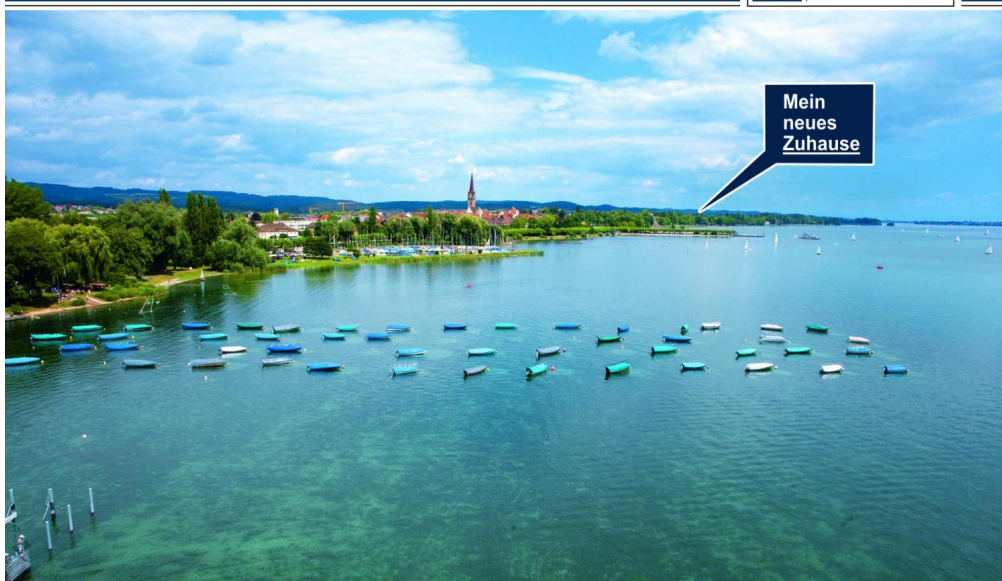
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	119.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1954



Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Mein  
neues  
Zuhause

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



Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





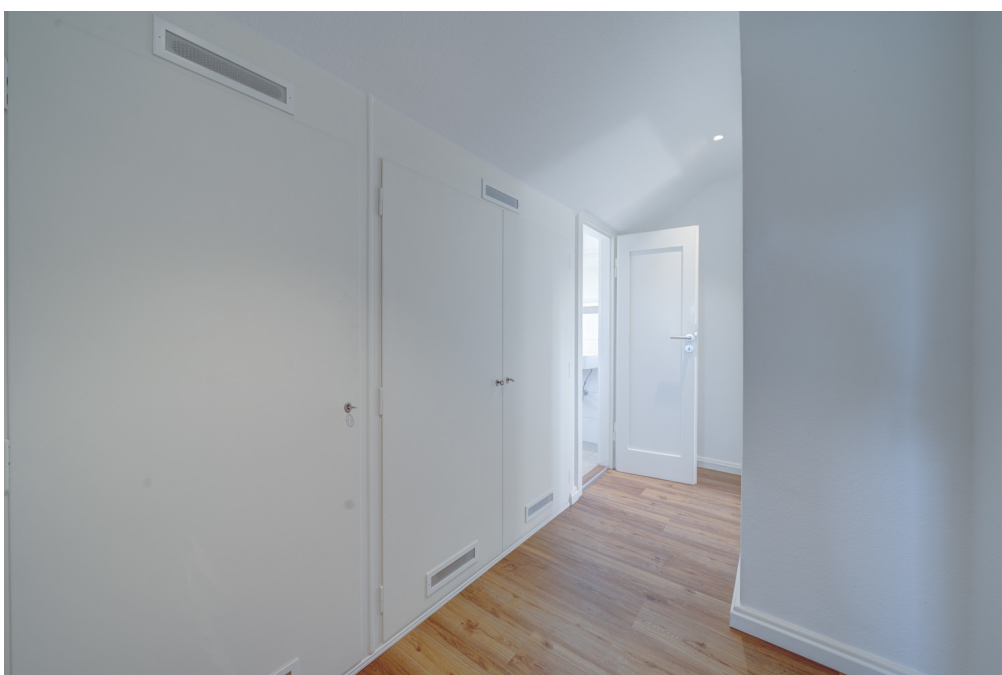
Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFSZELL

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 3,42 m<sup>2</sup>
- 03 Garderobe - 1,36 m<sup>2</sup>
- 04 WC - 2,01 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 4,62 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnküche - 17,20 m<sup>2</sup>
- 07 Schlafzimmer - 11,79 m<sup>2</sup>
- 08 Arbeitszimmer - 10,29 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

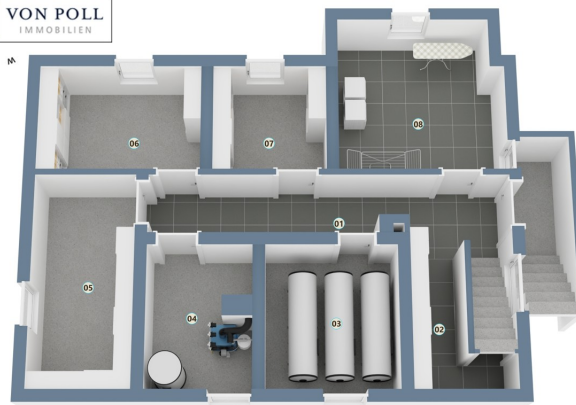
- 01 Treppenhaus
- 02 Essen - 11,49 m<sup>2</sup>
- 03 Flur - 3,28 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 4,89 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 9,31 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafzimmer - 16,66 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnzimmer - 34,43 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - 14,20 m<sup>2</sup>



## 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 Zimmer - 12,29 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnzimmer - 21,81 m<sup>2</sup>
- 09 überdachte Terrasse - 10,33 m<sup>2</sup>

N



## LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Keller
- 03 Ollager - 10,52 m<sup>2</sup>
- 04 Heizraum - 8,10 m<sup>2</sup>
- 05 Werkstatt - 11,91 m<sup>2</sup>
- 06 Keller - 9,43 m<sup>2</sup>
- 07 Keller - 6,86 m<sup>2</sup>
- 08 Waschküche - 14,35 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: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Ein erster Eindruck

Familienfreundliche Idylle – umgeben von Ruhe, Natur und Seenähe

Dieses äußerst gepflegte und im Jahr 2018 vollständig renovierte Haus liegt auf der sonnigen Halbinsel Mettnau, nur wenige Schritte vom See und dem beliebten Mettnaupark entfernt. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen, um dem Alltag zu entfliehen und neue Lebensqualität zu genießen. Die helle und sehr idyllische Atmosphäre verbindet den Charme eines Altbaus harmonisch mit modernem Wohnkomfort und liebevollen Details – eine perfekte Wahl für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf Annehmlichkeiten nicht verzichten möchten.

Das ursprünglich 1954 erbaute Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer und bietet großzügigen Wohnkomfort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell ist die Immobilie in drei abgeschlossene Wohneinheiten unterteilt, die separat genutzt oder vermietet werden können. Ebenso eignet sich das Haus hervorragend für eine große Familie, die sich über drei Ebenen verteilt und dennoch gemeinsam wohnt. Damit ist die Immobilie ideal als Mehrgenerationenhaus, Familienwohnsitz oder attraktive Kapitalanlage.

Ein besonderes Highlight des Erdgeschosses ist die großzügige Südterrasse mit direktem Zugang zum sehr gepflegten, liebevoll angelegten Garten. Das sonnige und ruhige Grundstück, umgeben von gepflegten Nachbargärten, bietet in den Wintermonaten zudem einen leichten Seeblick. Im Obergeschoss lädt ein großer Südbalkon zu ausgedehnten Sonnenstunden ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort zum Entspannen.

Jede Wohneinheit ist mit modernen Badezimmern sowie voll ausgestatteten Küchen versehen und bietet damit hohen Wohnkomfort im Alltag. Sämtliche Räume sind lichtdurchflutet und schaffen durch große Fensterflächen und ein durchdachtes Raumkonzept eine freundliche, einladende Atmosphäre. Hochwertige Bodenbeläge aus Edelholzparkett, Design-Vinyl in Holzoptik sowie Designfliesen in Küche und Bad unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie. Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss sorgt jeweils ein Kamin in den Wintermonaten für behagliche Wärme und Wohnlichkeit.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Die Innenstadt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, der Bodensee liegt nur etwa 250 Schritte entfernt

und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Mettnaupark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe; eine Stadtbushaltestelle ist nur ca. 150 Meter entfernt.

Die einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen, Seenähe und urbanem Komfort macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Zuhause. Großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung und die begehrte Lage schaffen ein stimmiges Gesamtbild, das sowohl Eigennutzer als auch Investoren begeistert.

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie näher vorzustellen.

Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Ausstattung und Details

EG:

- Wohnzimmer
- Große Südterrasse mit Zugang zum großzügigen Garten
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Kinderzimmer
- Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Vollausgestattete, moderne Einbauküche mit Fußbodenheizung

OG:

- Sehr helles Wohnzimmer mit Kamin
- Großer Sonnenbalkon 14,2m<sup>2</sup> zur Südseite
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Vollausgestattete, moderne Einbauküche

DG:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und WC
- Vollausgestattete moderne Kochnische

**Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL**

## Alles zum Standort

Lagebeschreibung – Wohnen in absoluter Bestlage auf der Halbinsel Mettnau

Diese sonnige Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage von Radolfzell am Bodensee, auf der begehrten Halbinsel Mettnau. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bodensee sowie den beliebten Mettnaupark – ein wahres Paradies für Erholungssuchende und Naturliebhaber. Die Mettnau gilt als renommierter Kurort und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Radolfzells.

Die besondere Lage überzeugt durch eine seltene Kombination aus Ruhe, Sonne und Naturverbundenheit, ergänzt durch die Nähe zu zahlreichen Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten entlang des Bodensees. Spaziergänge am See, Radtouren oder entspannte Stunden im Grünen lassen sich hier direkt vor der Haustür genießen.

Radolfzell mit rund 32.500 Einwohnern liegt am nordwestlichen Ufer des Bodensees, etwa 20 km nordwestlich von Konstanz und 10 km östlich von Singen (Hohentwiel). Dank des sehr guten öffentlichen Verkehrsnetzes sind die umliegenden Städte schnell und bequem erreichbar. Besonders der beliebte „Seehas“ bietet eine zuverlässige und komfortable Verbindung in die Region.

Die Stadt verfügt über ein breites Bildungsangebot, das von Kindertagesstätten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden und berufsbegleitenden Schulen reicht. Zudem bietet Radolfzell ein vielfältiges kulturelles Leben mit Kunst, Theater und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso zahlreich vorhanden. Die historische Altstadt, deren Ursprünge bis ins Jahr 826 n. Chr. zurückreichen, lädt mit ihren Gassen, Cafés und Restaurants zu einem entspannten Bummel ein. Hier finden sich zudem kulturelle Sehenswürdigkeiten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Über die Autobahn erreichen Sie den Flughafen Zürich in etwa 50 Minuten, die Landeshauptstadt Stuttgart liegt rund 150 Kilometer entfernt.

Objektnummer: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## 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 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: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## 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)