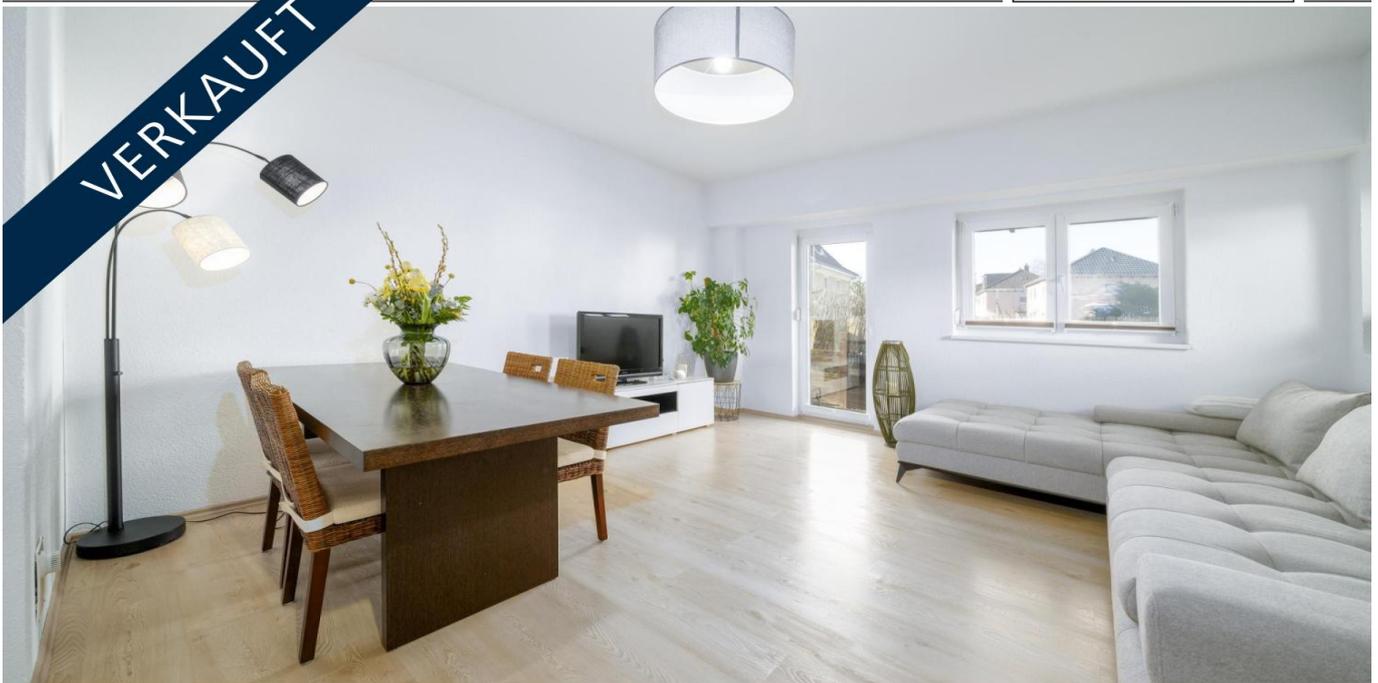


Radolfzell

# Großzügige und moderne 4,5 - Zimmer Wohnung mit gemütlicher Terrasse zum Wohlfühlen

Property ID: 2024031005

VERKAUFT



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## At a glance

Property ID	2024031005	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4.5	Usable Space	ca. 20 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1964		

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.11.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



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



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

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Wohnung	1998	140 qm	3 Zimmer
Marktpreis	4.150€	18.89%	513,23-666,65€
Marktpreis	276,294€	18.89%	4.150€

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



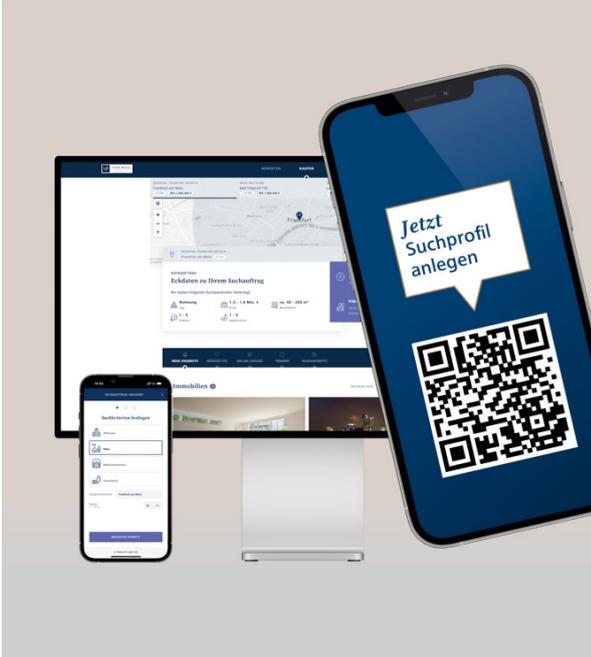
Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## A first impression

Entspannen Sie sich in geräumiger 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse zum Wohlfühlen. Zum Verkauf steht eine gepflegte und modern ausgestattete Eigentumswohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses in Radolfzell. Mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie großzügigen Raum für entspanntes Wohnen für die ganze Familie. Diese großzügige und raffiniert geschnittene Wohnung bietet alles, was man für ein modernes und komfortables Wohnen benötigt. Mit ihrer guten Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand eignet sie sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien. Der offene Eingangsbereich führt zu einem Flur mit Garderobe und Einbauschränken sowie zur Küche. Die großzügige Küche ist mit modernen Küchengeräten ausgestattet und bietet eine Verbindung zum Essbereich, welcher ausreichend Platz für ein gemütliches Beisammensein garantiert. Das gemütliche Wohnzimmer verfügt über eine Fußbodenheizung, welche an kühlen Tagen eine angenehme Wärme spendet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, welche im Sommer ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden bietet. Desweiteren befindet sich noch ein großes Schlafzimmer, das Rückzug und Ruhe bietet, ein helles Arbeitszimmer sowie ein gemütliches Kinderzimmer in der Wohnung. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem WC und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Ein zweites, kleines Badezimmer ist mit einer weiteren Dusche sowie einem Gäste WC ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort. Die Heizung ist 2010 erneuert worden und wird durch Solartechnik unterstützt. Die Wohnung wurde 2009 neu ausgebaut und 2014 mit neuem Laminatboden ausgestattet. Die Kunststofffenster sind im Jahr 2009 erneuert worden und die Fassade hat einen neuen Anstrich erhalten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ab dem 01.05.2024 bezugsfrei. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist nicht nur ruhig, sondern auch zentral. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Wohnung begeistern.

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## Details of amenities

- Großes Wohnzimmer mit Fußbodenheizung und Ausgang zu Terrasse
- Küche mit hochwertigen Küchengeräten und Verbindung zum Essbereich
- Eingangsbereich - Flur
- Kleines Bad mit Dusche und Gäste WC
- Großes Bad mit Badewanne, großer Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Keller

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## All about the location

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.

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 163.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

Property ID: 2024031005 - 78315 Radolfzell

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Raphaela Hübner & Peter Römke

---

Münsterplatz 5 Constance  
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)