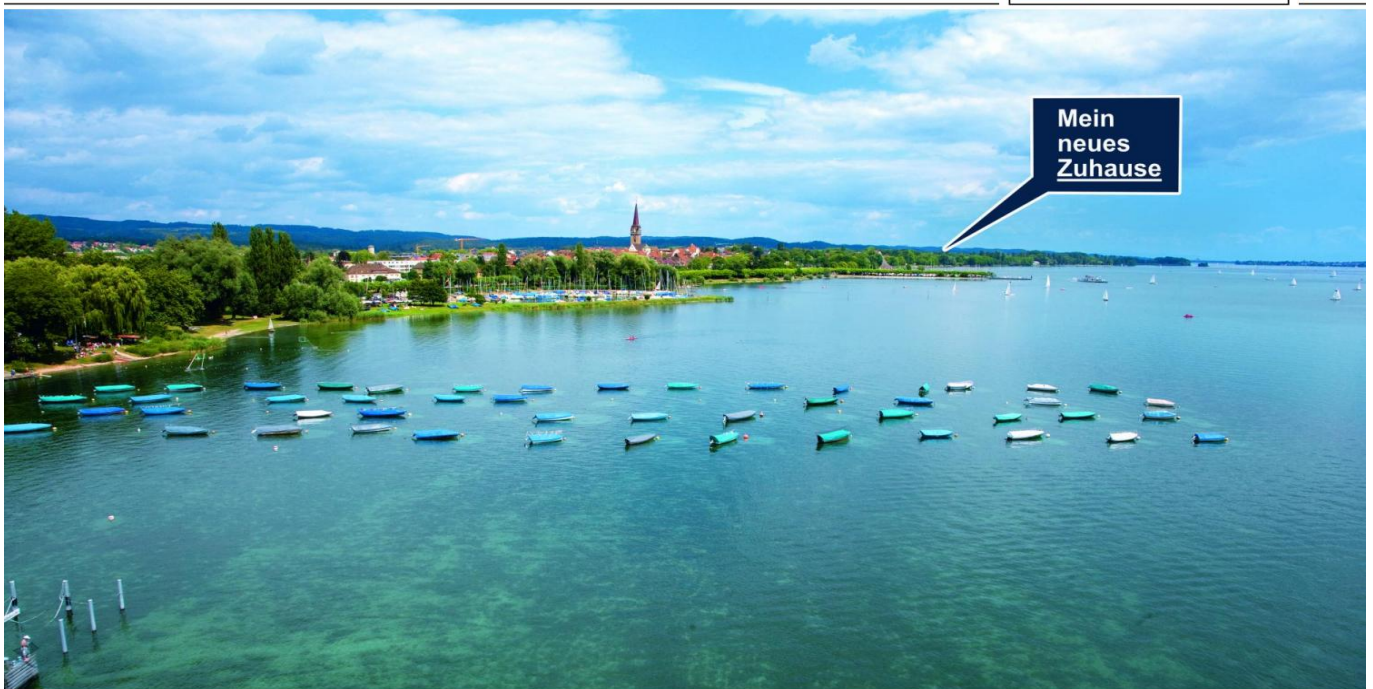


## HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

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

*Property ID: 26031005*



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

**PURCHASE PRICE: 1.498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 222,73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 551 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU 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: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL**

## At a glance

Property ID	26031005	Purchase Price	1.498.000 EUR
Living Space	ca. 222,73 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10		
Bedrooms	3		
Bathrooms	3		
Year of construction	1954	Modernisation / Refurbishment	2018
		Condition of property	Completely renovated
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	08.08.2029
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## The property



Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Floor plans



### 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>



## 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>

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: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL**

## A first impression

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.

**Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL**

## Details of amenities

EG:

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

DG:

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

**Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL**

## All about the location

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.

**Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL**

## Other information

**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.

**Property ID: 26031005 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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