

Radolfzell am Bodensee / Stahringen

# Lichtdurchflutete genehmigte Ferienwohnung mit Südbalkon.

Property ID: 26031028



**PURCHASE PRICE: 358.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

**Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen**

- **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: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## At a glance

Property ID	26031028	Purchase Price	358.000 EUR
Living Space	ca. 66 m <sup>2</sup>	Type	Attic
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2.5	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1876		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.03.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## The property



Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## The property



Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## The property



Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## The property



Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## The property



Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## The property



Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## The property



Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

## 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: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen**

## A first impression

Willkommen zu diesem besonderen Angebot im Herzen von Radolfzell (Stahringen): Diese exklusive Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 1876 und 1996 umfassend modernisiert, bietet eine Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> und vereint historischen Charme mit hochwertigem Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich in einem vollständig renovierten Gebäude, das lediglich vier Wohneinheiten beherbergt. Die besondere Lage im Dachgeschoss gibt dem Objekt eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank der offenen und durchdachten Raumaufteilung stehen Ihnen insgesamt 2,5 Zimmer zur Verfügung. Ein separates Schlafzimmer ermöglicht individuelle Rückzugsmöglichkeiten und sorgt für Ruhe. Das großzügige Badezimmer schafft Komfort im Alltag und ist praktisch gestaltet.

Eine herausragende Eigenschaft dieser Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete Balkon. Hier können Sie viele Sonnenstunden genießen und sich eine private Pause im Freien gönnen. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bereitstellt.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Bei der letzten umfassenden Sanierung im Jahr 1996 wurden wesentliche Bereiche modernisiert. Ein weiteres Highlight ist die erst im Jahr 2024 vollständig erneuerte Gas-Brennwertheizung. Sie sorgt für eine effiziente und zuverlässige Zentralheizung sowie für ein angenehmes Wohnklima. Zusätzlich steht eine BWT-Wasserenthärtungsanlage zur Verfügung, die für eine hohe Wasserqualität in Ihrem neuen Zuhause sorgt.

Besonderen Mehrwert bietet die offizielle Genehmigung als Ferienwohnung durch die Stadt Radolfzell. Diese Genehmigung wird beim Kauf auf Sie übertragen und ist vererbbar. Dadurch erhalten Sie maximale Flexibilität sowohl für die Eigennutzung als auch für eine optionale Vermietung an Feriengäste.

Ein zusätzlicher Außenstellplatz, der gemeinschaftlich genutzt werden kann, erleichtert die Parkplatzsuche. Dieses Detail macht die Immobilie besonders attraktiv für diejenigen, die auf eine unkomplizierte Anfahrt Wert legen.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche und überzeugt mit einer Kombination aus Funktionalität und hochwertiger Ausführung. Der Zustand der Immobilie kann als vollständig renoviert bezeichnet werden und bietet eine Wohnebene, die sofort bezugsbereit ist.

**Die Lage in Radolfzell verbindet die Vorzüge einer etablierten Stadt mit vielfältigen Freizeit-, Erholungs- und Versorgungsmöglichkeiten. Mit nur vier Wohneinheiten im Haus genießen Sie zudem ein hohes Maß an Privatsphäre und eine ruhige Nachbarschaft.**

**Wenn Sie nach einer voll renovierten Dachgeschosswohnung mit besonderem Flair, moderner Heiztechnik und flexibler Nutzungsmöglichkeit suchen, ist dieses Angebot eine interessante Option. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie sich vor Ort selbst ein Bild von den Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet.**

**Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen**

## **Details of amenities**

- Nur vier Wohneinheiten
- Südbalkon
- Gas-Brennwertkessel 2024 vollständig erneuert
- BWT-Wasserenthärtungsanlage
- Kellerraum
- Zusätzlicher Aussenstellplatz (gemeinschaftlich nutzbar)
- Offizielle Ferienwohnungsgenehmigung der Stadt Radolfzell. Diese Genehmigung ist vererbbar und wird beim Kauf übertragen.

**Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen**

## All about the location

Radolfzell am Bodensee (Stahringen) besticht als dynamische Mittelstadt mit rund 33.000 Einwohnern und verzeichnet eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme im Vergleich zu Baden-Württemberg und Deutschland. Die ausgewogene Branchenstruktur, insbesondere in Handel, professionellen Dienstleistungen und Gesundheitswesen, schafft ein solides wirtschaftliches Fundament und stabile Beschäftigungsmöglichkeiten. Die hervorragende Infrastruktur und die aktive Nachfrage im gehobenen Immobiliensegment spiegeln die Attraktivität des Standorts wider. Dies macht Radolfzell zu einem vielversprechenden Markt für nachhaltige Wertsteigerungen und stabile Investitionen im suburbanen Premiumwohnraum.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Standortqualität zusätzlich: So erreichen Sie den Bahnhof Stahringen in nur drei Minuten zu Fuß, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen bestehen. Mehrere Bushaltestellen, darunter Stahringen Hauptstraße und Bodmaner Straße, sind innerhalb von fünf Minuten bequem erreichbar und gewährleisten flexible Mobilität. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen rundet das verkehrstechnische Profil ab und sichert eine optimale Erreichbarkeit.

Das Umfeld bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Im Bildungsbereich befinden sich Kindergärten und Grundschulen in unmittelbarer Nähe, etwa in nur drei bis vier Minuten zu Fuß, was die Standortqualität für Familien unterstreicht und langfristige Mietnachfrage sichert. Die Gesundheitsversorgung ist durch diverse Arztpraxen, Apotheken und sogar ein nahegelegenes Krankenhaus gewährleistet, wobei die wichtigsten Einrichtungen innerhalb von 40 bis 60 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Nahversorgung sorgen mehrere Supermärkte und Hofläden, die in einem Radius von bis zu 25 Minuten zu Fuß liegen und eine komfortable Versorgung garantieren.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen das attraktive Gesamtbild: Sportanlagen und Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, während größere Parks und kulturelle Einrichtungen in einem Umkreis von etwa 20 bis 50 Minuten zu Fuß liegen. Diese ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung schafft eine hohe Lebensqualität, die eine stabile und nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum begünstigt.

Für Investoren bietet Radolfzell am Bodensee somit ein überzeugendes Gesamtpaket aus wirtschaftlicher Stabilität, wachsender Bevölkerung und vielfältiger Infrastruktur. Die

**Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, umfassenden Versorgungsmöglichkeiten und einer aktiven Nachfrage im Premiumsegment macht diesen Standort zu einer sicheren und zukunftsorientierten Kapitalanlage.**

**Property ID: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen**

## 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 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: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen**

## 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)**