

Radolfzell am Bodensee

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

Número de propiedad: 26031008



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 769.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 201 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 117 m²**

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

De un vistazo

Número de propiedad	26031008
Superficie habitable	ca. 201 m ²
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1800

Precio de compra	769.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1985
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 78 m ²
Superficie alquilable	ca. 279 m ²
Características	Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	90.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.09.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1800

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad



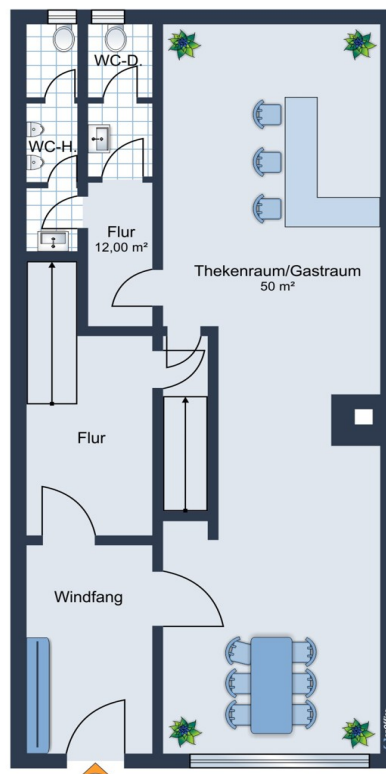
Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

La propiedad

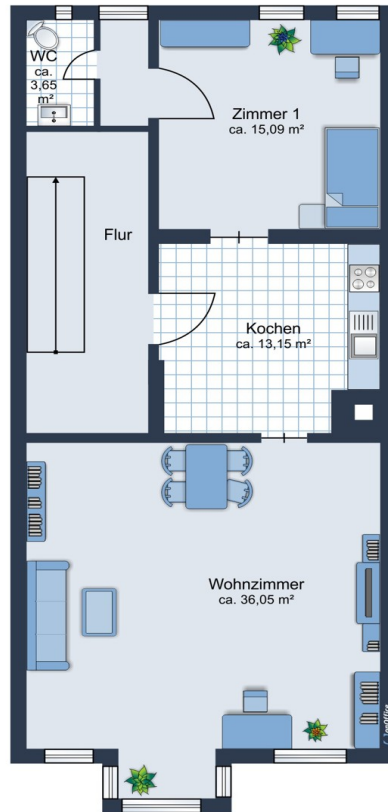


Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

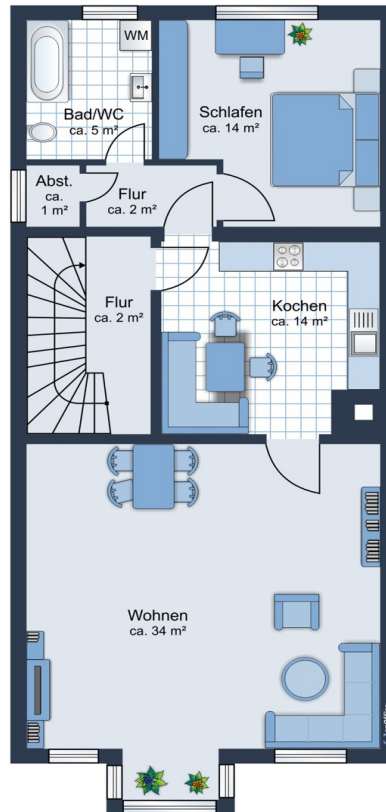
Planos de planta



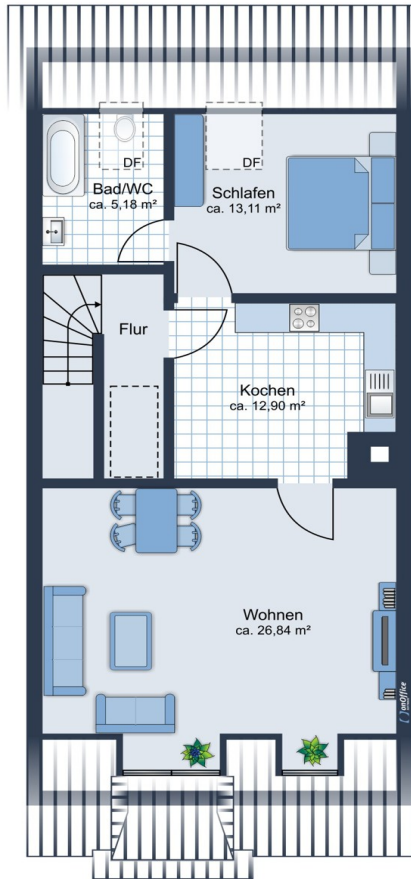
Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Una primera impresión

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 m² Wohnfläche
- Eine Gewerbeinheit (Bistro) mit ca. 78 m², 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.

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Detalles de los servicios

- 1 OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 69 qm² -
- 2. OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 72 qm²
- DG: 2 - Zimmer Wohnung ca. 60 qm²
- EG: Gastronomiefläche mit Nutzfläche ca. 78 m² mit Option zur Außenbewirtschaftung

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: konstanz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com