

Radolfzell am Bodensee

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

CODE DU BIEN: 26031008



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

**PRIX D'ACHAT: 769.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 117 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26031008</b>
Surface habitable	<b>ca. 201 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>7</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1800</b>

Prix d'achat	<b>769.000 EUR</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>1985</b>
État de la propriété	<b>Refait à neuf</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Espace commercial	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>
Espace locatif	<b>ca. 279 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	90.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1800

CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété



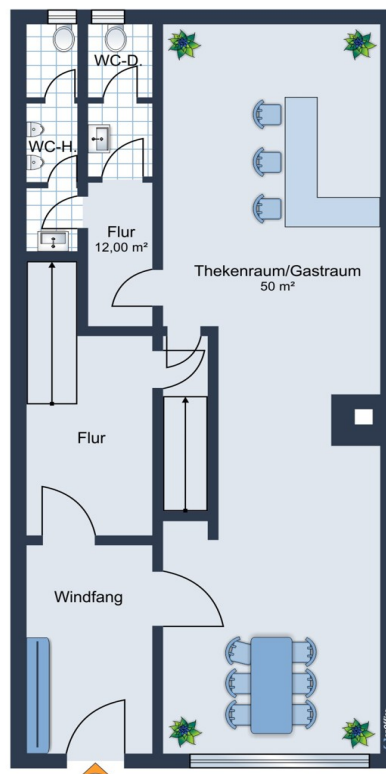
CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## La propriété

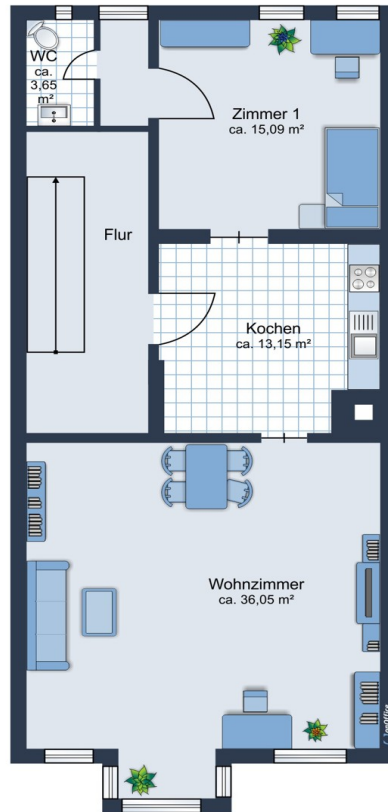


CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

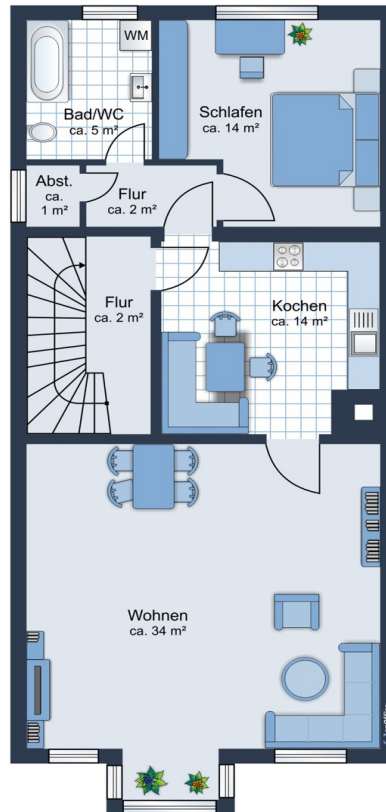
## Plans d'étage



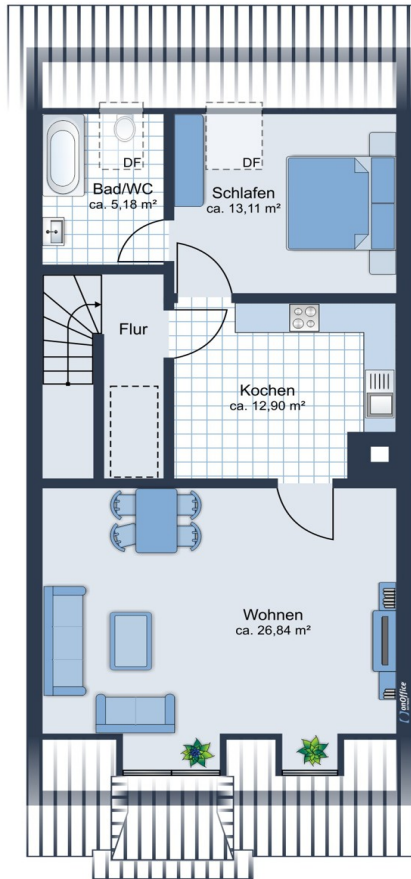
Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eine Gewerbeinheit (Bistro) mit ca. 78 m<sup>2</sup>, 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.**

**CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## Détails des commodités

- 1 OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 69 qm<sup>2</sup> -
- 2. OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 72 qm<sup>2</sup>
- DG: 2 - Zimmer Wohnung ca. 60 qm<sup>2</sup>
- EG: Gastronomiefläche mit Nutzfläche ca. 78 m<sup>2</sup> mit Option zur Außenbewirtschaftung

**CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Raphaela Hübner**

---

**Münsterplatz 5, 78462 Konstanz**

**Tel.: +49 7531 - 80 40 870**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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