

Radolfzell am Bodensee

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

*Número da propriedade: 26031008*



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

**PREÇO DE COMPRA: 769.000 EUR • ÁREA: ca. 201 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 117 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Numa vista geral

Número da propriedade	26031008	Preço de compra	769.000 EUR
Área	ca. 201 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	1985
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área comercial	ca. 78 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1800	Área arrendáve	ca. 279 m <sup>2</sup>
		Móveis	Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	90.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.09.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1800

Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



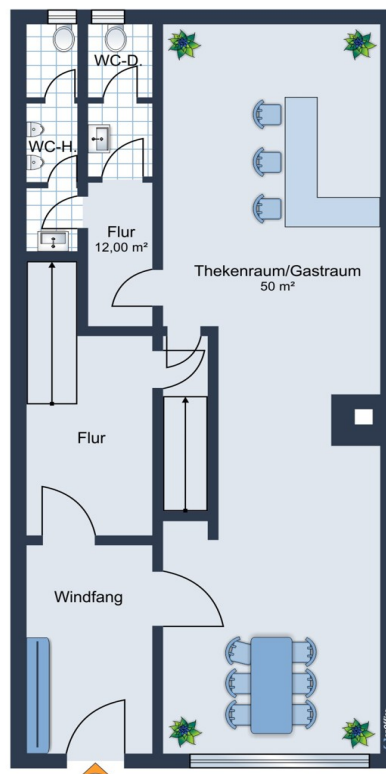
Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel

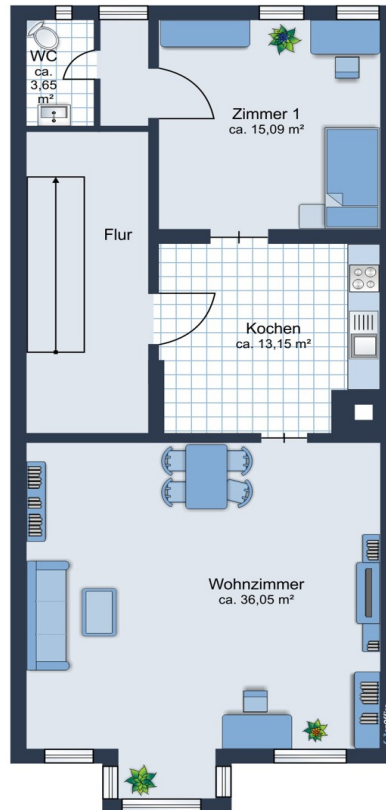


Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee

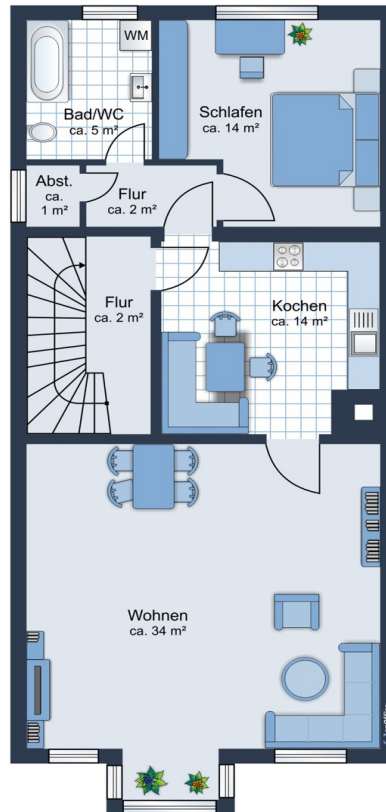
## Plantas dos pisos



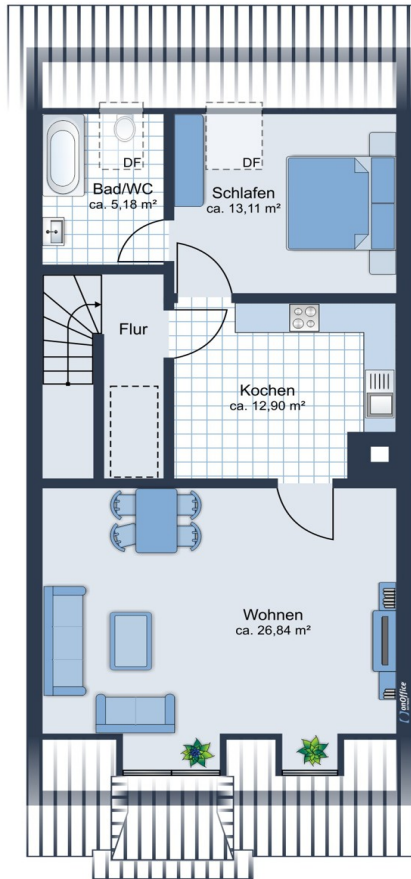
Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## **Tudo sobre a localização**

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 da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 26031008 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Raphaela Hübner**

---

**Münsterplatz 5, 78462 Konstanz**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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