**Radolfzell am Bodensee**

# Solides Wohnhaus mit ruhigem Bistro in sehr guter Innenstadtlage und unmittelbarer Nähe zum See

***Objektnummer: 25031032***

**KAUFPREIS: 859.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 117 m²**

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25031032 |
| Wohnfläche | ca. 251 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1800 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 859.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1985 |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 78 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 279 m² |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 20.09.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 90.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1800 |

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

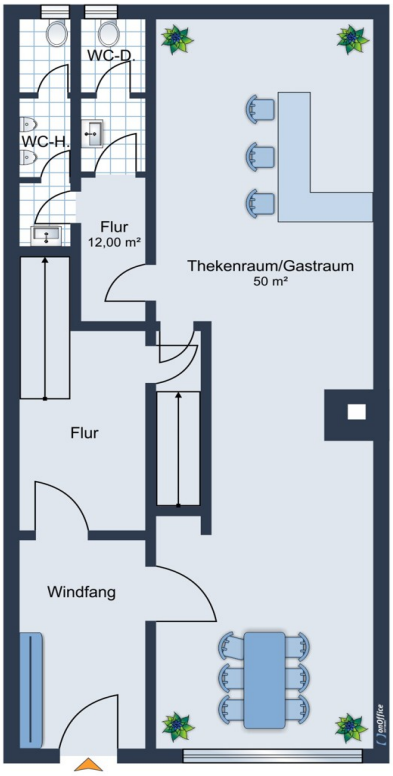
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

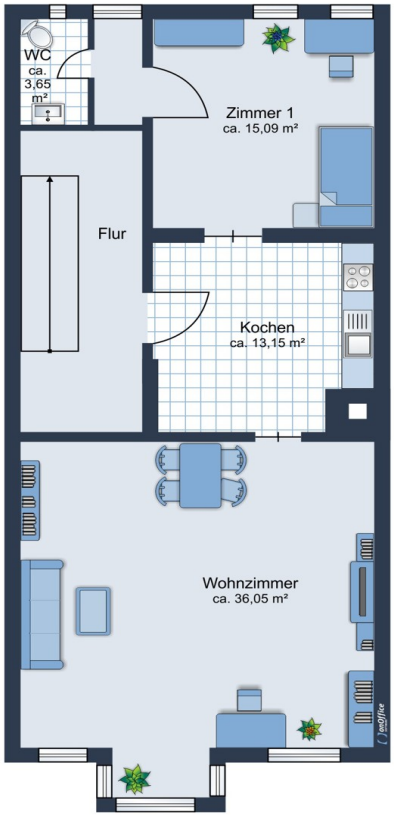
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Grundrisse

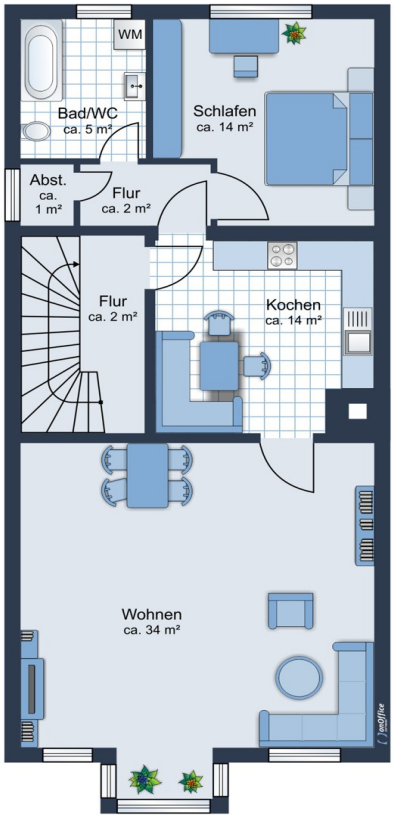



Erdgeschoss

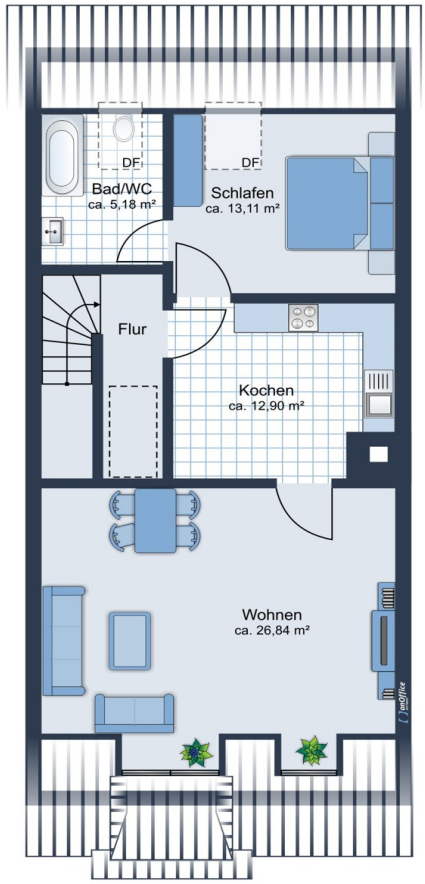



Obergeschoss

VON POLL IMMOBILIEN®




Obergeschoss




Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses historische Wohn - und Geschäftshaus im Herzen von Radolfzell vorstellen zu dürfen. Das 3 Stöckige Mehrfamilienhaus wurde ca. 1800 erbaut und im Jahr 1970 kernsaniert. Die Immobilie verfügt über drei gemütliche Wohneinheiten mit insgesamt ca. 201m². Im Erdgeschoß befindet sich zusätzlich noch eine sehr gepflegte,
ca. 50 m² große Gatronomiefläche, die aktuell als beliebtes Bistro betrieben wird und noch über ca. 28 m² Nutzfläche verfügt.
Sowohl im 1 OG als auch im 2 OG befindet sich eine schöne 2,5 - Zimmer Wohnung mit einem hellem Wohn - und Essbereich. Zusätzlich befindet sich im DG noch eine
2 - Zimmer Wohnung. Alle Wohnungen sind mit Laminatboden ausgestattet, verfügen über eine Einbauküche, einem hellgefliesten Tageslichtbad mit Badewanne und einen Kamin.
Optional besteht noch die Möglichkeit, den Speicher auszubauen um zusätzliche Wohnfläche zu generieren.
Das Haus ist gepflegt und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in regelmäßigen Abständen durchgeführt. Alle vier Einheiten sind vermietet und die Gesamtmieteinnahmen p.a. betragen aktuell € 35.784.-
Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme um Ihnen diese schöne Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Ausstattung und Details

- EG: Gastronomiefläche mit Nuzfläche ca. 78 m²
- 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

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 90.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Objektnummer: 25031032 - 78315 Radolfzell am Bodensee**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz
Tel.: +49 7531 - 80 40 870
E-Mail: konstanz@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com