

HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

# NUR 250 SCHRITTE ZUM SEE SONNIGER WOHNJUWEL AUF DER METTNAU ALS MEHRGENERATIONENHAUS GEEIGNET

Objektnummer: 25031006



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

KAUFPREIS: 1.798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 551 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

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

Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Auf einen Blick

Objektnummer	25031006	Kaufpreis	1.798.000 EUR
Wohnfläche	ca. 222,73 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1954	Modernisierung / Sanierung	2018
		Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFFZELL

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLZFELL

# Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 3,42 m<sup>2</sup>
- 03 Garderobe - 1,36 m<sup>2</sup>
- 04 WC - 2,01 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 4,62 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnküche - 17,20 m<sup>2</sup>
- 07 Schlafzimmer - 11,79 m<sup>2</sup>
- 08 Arbeitszimmer - 10,29 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Essen - 11,49 m<sup>2</sup>
- 03 Flur - 3,28 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 4,89 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 9,31 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafzimmer - 16,66 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnzimmer - 34,43 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - 14,20 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Essen - 11,49 m<sup>2</sup>
- 03 Flur - 3,28 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 4,89 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 9,31 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafzimmer - 16,66 m<sup>2</sup>
- 07 Zimmer - 12,29 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnzimmer - 21,81 m<sup>2</sup>
- 09 überdachte Terrasse - 10,33 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Keller
- 03 Ollager - 10,52 m<sup>2</sup>
- 04 Heizraum - 8,10 m<sup>2</sup>
- 05 Werkstatt - 11,91 m<sup>2</sup>
- 06 Keller - 9,43 m<sup>2</sup>
- 07 Keller - 6,86 m<sup>2</sup>
- 08 Waschküche - 14,35 m<sup>2</sup>

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: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Ein erster Eindruck

Familienfreundliche Idylle umgeben von Ruhe, Natur und Nähe zum See. Dieses sehr gepflegte und 2018 komplett renovierte Haus befindet sich auf der sonnigen Halbinsel Mettnau in unmittelbarer Nähe zum See und dem beliebten Mettnaupark. Hier sind Sie umgeben von Ruhe und Natur und können vom Alltag bestens abschalten. Die sehr idyllische und helle Immobilie verbindet den Charme eines Altbaus mit modernen Komfort und liebevollen Details. Eine perfekte Wahl für all jene, die inmitten grüner Umgebung auf Annehmlichkeiten nicht verzichten möchten. Das renovierte Haus BJ. 1954 mit einer Raumaufteilung von insgesamt 10 Zimmern, bietet Ihnen großzügigen Wohnkomfort verbunden mit vielfältigsten Wohnmöglichkeiten. Die Immobilie ist aktuell in drei geschlossene Einheiten aufgeteilt die separat genutzt oder vermietet werden können. Ebenso ist es vorstellbar, dass eine große Familie sich über die drei Ebenen verteilt und gemeinsam sehr wohlfühlt. Die Immobilie eignet sich dementsprechend hervorragend für ein Mehrgenerationenhaus, eine große Familie oder als Kapitalanlage. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet die großzügige Südterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien anbietet und direkten Zugang zu dem sehr gepflegten und liebevoll angelegten Garten gewährt. Das sonnige und ruhige Gartengrundstück welches von gepflegten Gärten umgeben ist, bietet im Winter auch etwas Seeblick. Ein weiteres Highlight ist der große Südbalkon im Obergeschoss, der nicht nur für ausgiebige Sonnenstunden geeignet ist, sondern auch einen angenehmen Rückzugsort bietet. Jede Einheit verfügt über modern ausgestatteten Badezimmer sowie voll ausgestattete Küchen was für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt. Jedes Zimmer der Immobilie ist lichtdurchflutet und vermittelt eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Große Fensterfronten und das durchdachte Raumkonzept verstärken diesen Effekt. Die Bodenbeläge sind aus hochwertigem Edelholzparkett und aus Design Vinyl Boden in Holzoptik oder Designfliesen in Küche und Bad. Sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß befindet sich ein gemütlicher Kamin der im Winter für wohlige Stimmung sorgt. Die Lage des Hauses bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Ebenso erreicht man in nur 250 Schritten den wunderschönen Bodensee, der sich ideal für Freizeitaktivitäten anbietet. Die Nähe zum Mettnaupark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls leicht erreichbar. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich 150 m nahe am Haus. Diese einzigartige Kombination aus Naturverbundenheit und städtischem Komfort macht die Immobilie zu einem idealen Wohnsitz. Das Zusammenspiel von großzügigen Wohnflächen, hoher Bauqualität und moderner Ausstattung in unmittelbarer Seenähe bietet ein ansprechendes Gesamtbild, das die Herzen von Hausliebhabern höher

schlagen lässt. Bei Interesse an einer Besichtigung können Sie jederzeit Kontakt mit uns aufnehmen. Wir freuen uns, Ihnen diese idyllische Immobilie persönlich zu präsentieren.



Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Ausstattung und Details

### EG:

- Wohnzimmer
- Große Südterrasse mit Zugang zum großzügigen Garten
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Kinderzimmer
- Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Vollausgestattete, moderne Einbauküche mit Fußbodenheizung

### OG:

- Sehr helles Wohnzimmer mit Kamin
- Großer Sonnenbalkon 14,2m<sup>2</sup> zur Südseite
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Vollausgestattete, moderne Einbauküche

### DG:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und WC
- Vollausgestattete moderne Kochnische

Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Alles zum Standort

Unsere sonnige Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage in Radolfzell am Bodensee - auf der Halbinsel Mettnau. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den See und den beliebten Mettnaupark – ein Traum für alle Erholungssuchenden und Naturliebhaber. Die Mettnau ist ein beliebter Kurort und gilt als eine der begehrtesten Wohngegenden von Radolfzell. Die Lage des Hauses bietet nicht nur Ruhe, Entspannung und viel Sonne, sondern auch direkten Zugang zu den vielfältigsten Ausflugszielen entlang des Bodensees. Radolfzell, mit seinen rund 31.600 Einwohnern, befindet sich am nordwestlichen Ufer des Bodensees und ist ca. 20 km nordwestlich von Konstanz und ca. 10 km östlich von Singen (Hohentwiel) entfernt. Durch das gute öffentliche Verkehrsnetz erreichen Sie schnell und unkompliziert die nahegelegenen Städte. Mit dem beliebten Seehaas erreichen Sie schnell und sicher Ihre regionalen Ziele. Radolfzell verfügt über ein breites Bildungsangebot, von Kindertagesstätten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden und berufsbegleitenden Schulen. Kunst, Kultur und Theater sowie vielseitigste Freizeitangebote sind ebenso vielseitig vertreten. 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 Sie kulturelle Sehenswürdigkeiten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Restaurants. Über die Autobahn erreicht man den Züricher Flughafen in ca. 50 Minuten, nach Stuttgart sind es ca. 150 Kilometer.

Objektnummer: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25031006 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5 Konstanz  
E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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