



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Innenstadtlage ca. 200 m vom See entfernt in Radolfzell



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2518	Stand vom:	05.02.2025
Nutzungsart:	Anlage	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1964
Ort:	78315 Radolfzell am Bodensee	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	215,00 m ²	Vermietbare Fläche:	385,00 m ²
Grundstücksfläche:	629,00 m ²	Anzahl Zimmer:	14,5
Anzahl Stellplätze:	13,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	990.000,00 €	IST-Miete:	37.706,16 €
Provision:	4,76 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Mathias Kosub
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 7531 3690696	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	konstanz@kensington-international.com	www:	www.kensington-bodensee.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die vierstöckige Immobilie steht in bevorzugter Lage von Radolfzell auf einem ca. 629 m² großen Grundstück und weist im Gesamten eine Wohn- und Gewerbefläche von ca. 397 m² auf. Insgesamt beinhaltet das Haus 5 Parteien (3 Whg.) und hat 3 Garagen und 10 Außenstellplätze. Es wurde 1964 gebaut, mehrfach renoviert und modernisiert und befindet sich in zentraler Innenstadtlage nahe der Fußgängerzone. Vom Bodensee ist es nur ca. 200 m Luftlinie entfernt. Die Gewerbeflächen nehmen das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss ein, mit einer Aufteilung von ca. 29 m² Fläche im Erdgeschoss und ca. 141 m² im Obergeschoss. Darüber liegen zwei weitere Etagen mit reinen Wohneinheiten. Das 2. Obergeschoss teilt sich in eine 3,5-Zimmer-Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 90,82 m², und in eine 1,5-Zimmer-Wohnung, mit einer Fläche von ca. 35,5 m². Im Dachgeschoss befindet sich die dritte Wohnung, die 3,5 Zimmer besitzt und ca. 89,05 m² groß ist.

Der momentane Eigentümer nutzt die Immobilie als Kapitalanlage. Alle Wohnungen und Gewerbeflächen sind in guten, zum Teil langjährigen Mietverhältnissen und bringen pro Jahr eine Kaltmiete von 37.706,16 €, was vom Kaufpreis einer Bruttorendite von rd. 3,8 % entspricht – Garagen und Stellplätze sind zum Teil eigengenützt durch die Eigentümer. Es sind durchaus Mieterhöhungspotenziale vorhanden, mit einer denkbaren Rendite bis zu schätzungsweise 4,3 %, durch Anpassung der Kaltmieten aller Einheiten an die ortsüblichen Kaltmieten und Vollvermietung der Garagen und Stellplätze. Das Wohn- und Gewerbehause ist daher besonders für Kapitalanleger interessant, eignet sich aber auch hervorragend zur Eigennutzung, bzw. zur partiellen Vermietung. Es kann von Familien als Mehrgenerationenhaus und für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach genutzt werden. Das Gebäude wirkt gut gepflegt und von solider Substanz. Darüber hinaus wurden seit Anfang der 2000er Jahre für Instandhaltung, Wartung, Modernisierung und Sanierung des Objekts ca. 250.000 € investiert. Unter anderem wurden die Fenster und Türen sowie die Heizung erneuert und zum Teil neue Wasser- und Stromleitungen verlegt, zudem wurden die Einheiten bei Mieterwechseln renoviert und modernisiert. Momentan befinden sich alle Mietparteien in einem sehr guten Zustand, nur die kleine Gewerbefläche im EG wurde seit längerer Zeit nicht mehr modernisiert.

Lage:

Radolfzell gehört in der Bodenseeregion zu einer der gefragtesten Wohngegenden. Am nordwestlichen Ufer des Untersees gelegen vereint die Stadt mit etwa 30.000 Einwohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur mit der Nähe zum Bodensee und umliegender Natur. Nicht umsonst ist Radolfzell daher bei Jung und Alt gleichermaßen beliebt. Das nächstgrößere Singen (Hohentwiel) ist ca. 15 Autominuten und Konstanz eine knappe halbe Stunde entfernt. Radolfzell hat eine beeindruckende Altstadt mit historischem Flair und zahlreichen alten Gebäuden. Die Strandpromenade der beliebten Stadt ist deutlich ruhiger als die anderer Bodenseestädte und lädt zum Spazieren und Einkehren ein. Nicht zuletzt ist Radolfzell auch für die facettenreiche Mettnau-Halbinsel mit ihrem Naturschutzgebiet überregional bekannt.

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus liegt im Zentrum von Radolfzell. Das macht die Gegend auch für diejenigen attraktiv, die kein Auto besitzen oder gerne kurze Wege zu Fuß zu Einrichtungen des täglichen Lebens haben. Nach fünf Minuten Fußweg sind Bewohner in der Fußgängerzone, in der sich verschiedene Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen und Freizeitmöglichkeiten befinden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht es Bewohner zusätzlich leicht, auf das Auto zu verzichten. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich lediglich eine Minute fußläufig entfernt, zum zentralen Bahnhof von Radolfzell sind etwa 650 Meter zurückzulegen.

Trotz der zentralen Lage liegt das Objekt relativ ruhig, da es sich in einer kleinen Seitenstraße befindet, die nur von den Anwohnern befahren wird. Naherholungsgebiete wie der Mettnaupark mit seinem Strandbad und dem berühmten Mettnauturm sind etwa zwei Kilometer von der Wohnung entfernt. Zum Strand direkt in Radolfzell ist ein Fußweg von nur 600 Metern nötig.

Ausstattung:

Das Wohn- und Gewerbehau befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, ohne Durchgangsverkehr. Der Bodensee ist aus den oberen Etagen zu sehen und fußläufig in Kürze erreichbar, ebenfalls beginnt nur unweit vom Haus entfernt die Radolfzeller Fußgängerzone. In der Straße gibt es umliegend größtenteils Mehrfamilienhäuser mit vereinzelt Gartengrundstücken. Im EG befinden sich die 3 Garagen und eine Gewerbeeinheit, die schon langfristig an einen Goldschmied vermietet ist. Das 1. OG beinhaltet eine großzügige Gewerbeeinheit, die für unterschiedliche Gewerbe geeignet ist, momentan betreibt der Mieter hier eine gutlaufende Physiopraxis. Neben dem großräumigen Trainingsraum gibt es zwei weitere Räume, die als Büro und Wartezimmer gestaltet sind. Eine Küche ergänzt das Ambiente, das durch Holzböden ansprechend wirkt. Die Räume haben breite Fensterfronten und sind hell und freundlich. Ein WC befindet sich auf dem Gang.

Das 2. Obergeschoss unterteilt sich in eine 1,5-Zi.-Wohnung und in eine 3,5-Zi.-Wohnung. Die 1,5-Zi.-Wohnung ist mit einem Wohn- und Schlafrum, einer separaten Wohn-Küche und einem Badezimmer ausgestattet. Die 3,5-Zi.-Wohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Wohn-Küche mit Balkon, einem modernen Badezimmer und Gäste-WC. Das Wohnzimmer ist über einen breiten Zugang mit der Diele verbunden, wodurch sich der Raum noch einmal öffnet. Es hat eine Front mit drei großen Fenstern, Laminat als Bodenbelag und zeigt ein schickes Wohnambiente. Die Küche, die nebenan liegt, ist stilvoll gekachelt, beinhaltet eine moderne Küchenzeile und ist direkt mit dem Balkon verbunden, der sich durch eine breite Glastür betreten lässt. Er ist groß, überdacht und gestattet den Blick auf die umliegenden Häuser und Bäume. Auch über das Wohnzimmer ist der Balkon über eine schmale Glastür zugänglich. Das hochwertig gestaltete Badezimmer verfügt über zwei große Fenster, eine Badewanne, einen Waschtisch und eine Toilette.

Über das gesamte Dachgeschoss verläuft eine weitere, attraktive und modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung. Verlegt sind schöne Laminatböden, die ein warmes Ambiente schaffen. Dazu bilden die Dachschrägen in den Räumen eine gemütliche Optik. Am Ende des Gangs befindet sich ein modernes und weiß gekacheltes Badezimmer mit Badewanne, Glasdusche, Waschbecken, Heizung und zwei Fenstern. Dank der offenen, großen Wohnküche, eignet sich die Wohnung auch hervorragend als WG mit 3 Schlafzimmern, alternativ zur klassischen Nutzung mit separatem Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern.

Im Großen und Ganzen kann hier ein äußerst attraktives Objekt in Top-Wohnlage übernommen werden, wo mit größter Wahrscheinlichkeit immer Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen besteht, somit ist das eingesetzte Kapital hier langfristig sicher investiert. Die vorhandene Hausverwaltung, die sich bisher um sämtliche Angelegenheiten kümmert, kann auf Wunsch übernommen werden. Eine Übernahme des Objekts kann kurzfristig/ zeitlich nach Vereinbarung erfolgen.

Sonstiges:

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle genannten Umbau-/ Erweiterungs-/Nutzungsänderungsmöglichkeiten sind vorab mit der Baubehörde abzustimmen und bedürfen unter Umständen einer Baugenehmigung o.ä., für den Erhalt und Machbarkeit wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé dargestellten Grundrisse und Lagepläne dienen nur der beispielhaften Illustration und sind nicht rechtlich bindend. Wohn- u. Nutzflächenangaben wurden nicht baurechtlich überprüft. Beim Wechsel des Eigentümers ist eine Energieberatung verpflichtend. Insbesondere ist auch eine weiterführende Beratung/Information bei den gesetzlichen Bestimmungen zum Heizungstausch oder zu Nachrüstpflichten empfehlenswert.

Die Käuferprovision beträgt 4,76 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder





Gewerbefläche 1. OG



Gewerbefläche 1. OG



Gewerbefläche 1. OG



Gewerbefläche 1. OG



Gewerbefläche 1. OG



Gewerbefläche 1. OG



Gewerbefläche 1. OG



Gewerbefläche 1. OG



Treppenhaus



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



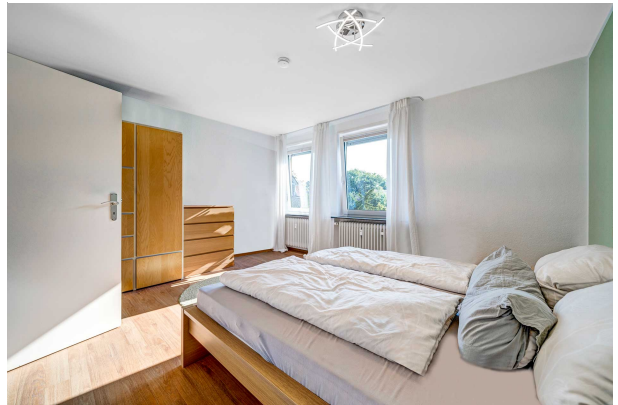
Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung 2. OG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



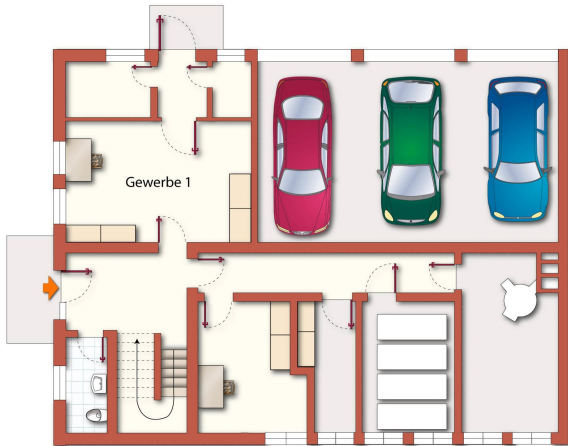
Wohnung DG



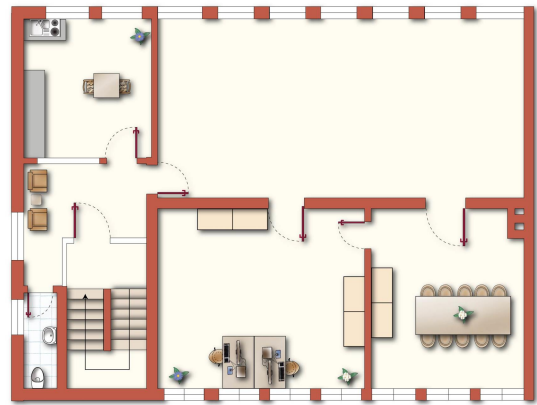
Wohnung DG



EG (unverbindliche Illustration)



1. OG (unverbindliche Illustration)



2. OG (unverbindliche Illustration)



DG (unverbindliche Illustration)

