



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Bezugsfreie 2-Zi.-Whg. (Hochparterre) auf der Halbinsel Mettnau mit Balkon u. TG-Stp.



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2457	<b>Stand vom:</b>	18.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Ort:</b>	78315 Radolfzell am Bodensee / Mettnau	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	216.500,00 €	<b>Hausgeld:</b>	245,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-09-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2001
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	89.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Idyllisches Wohnen in gefragter Lage am Bodensee: Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung besitzt eine Gesamtwohnfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen 6-Familienhauses. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2000 gebaut, beinhaltet noch ein weiteres 5-Familienhaus und liegt in einer ruhigen Gegend auf der wunderschönen Halbinsel Mettnau. Das Strandbad ist von dort aus schnell mit dem Rad erreicht, ebenso die Radolfzeller Innenstadt, und im Umfeld liegen mehrere weitere Badestellen. Das macht die Wohnung als Hauptwohnsitz für Singles und Paare interessant, sie ist durch die gefragte Lage und den guten Gesamtzustand aber auch perfekt als Feriendomizil nutzbar. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragen-Stellplatz und ein Keller dazu. Sie wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt und verfügt über einen Balkon und eine hochwertige Einbauküche. Da sie momentan nicht vermietet ist, kann sie kurzfristig bezugsfrei übernommen werden.

Die moderne Bauweise des Mehrfamilienhauses zeigt sich durch eine stilvolle Architektur im Stil einer Stadtvilla mit viel Glas und die gepflegte weiße Fassade. Umgeben ist die Immobilie von Bäumen und Sträuchern und einem Gartenbereich mit Grünfläche, der eine idyllische Atmosphäre zaubert. Von der ruhigen Straße aus führt eine Einfahrt zur Tiefgarage hinunter, die sich im Vorderhaus befindet, die angebotene Wohnung liegt im Hinterhaus. Im lichtdurchfluteten Treppenhaus lässt sich die Wohnung bequem über eine Treppe erreichen, während durch die große Glasfront der Fenster das Grün der Sträucher sichtbar ist. Das gepflegte Ambiente zeigt sich im gesamten Haus und vermittelt in einzigartiger Weise den Charme der Gegend.

In der geräumigen und hellen 2-Zimmer-Wohnung ist qualitativer Parkettboden verlegt. Schon beim Betreten des dielenartigen Bereichs öffnet sie sich mit Blick auf den Balkon und die Fenster. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und vermittelt eine moderne und gemütliche Wohnatmosphäre. Es ist mit einer offenen Küche verbunden, besitzt mehrere Fenster und eine breite Glastüre, die zum Balkon hinausführt. Eine schmale Theke grenzt die optisch schön geflieste Küche vom Wohnbereich ab und erlaubt auch das Aufstellen von Barhockern. Die integrierte Einbauküche ist weiß und geschmackvoll gestaltet, mit vielen Schränken, Spüle, Mikrowelle, Kühlschrank und Cerankochfeld.

Durch die Fenster und das Parkett zeigt sich die Wohnung in einem romantischen und gleichzeitig modernen Landhausstil. Es ist sofort spürbar, dass hier Ruhe und eine Auszeit vom Alltag möglich sind. Der Balkon erlaubt das gemütliche Sitzen und Relaxen, mit Blick auf den Garten und die Bäume. Durch den darüber liegenden Balkon ist er vorteilhaft überdacht. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz ist für ein großes Bett, Nachttische und eine breite Schrankwand.

Neben dem Tiefgaragen-Stellplatz, der für 22.500 € mit verkauft wird, stehen eine Waschküche und ein Keller mit mehreren Abteilen zur Verfügung. In der Garage lassen sich auch Fahrräder abstellen, was für Radtouren auf der Halbinsel von Vorteil ist. Das Hausgeld für die Wohnung beträgt derzeit 245 Euro, davon fließen rd. 26 € in die Hausrücklagen. Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung. Insgesamt ist hier eine schicke Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus geboten, die in bester Lage nahe dem Bodensee liegt und durch den ländlichen Inselcharakter einen idealen Rückzugsort inmitten der Natur darstellt.

## Lage:

---

Die Halbinsel Mettnau am Bodensee ist ein beliebter Ferienort und liegt östlich der Stadt Radolfzell. Ein großer Bereich steht unter Naturschutz, dazu gibt es einige öffentliche Badestellen und das große Strandbad, das von der Wohnung aus mit dem Rad in wenigen Minuten erreicht ist, zudem ein überregional bekanntes Reha-Zentrum. Hier kann man inmitten der Natur die Seele baumeln lassen. Der Blick über das Wasser des Bodensees gelingt ebenso wie das Schwimmen und Planschen in den warmen Jahreszeiten. In der Badesaison sind Restaurants und Cafés geöffnet, dazu gibt es Toiletten und Duschanlagen. Auf einer geräumigen Fläche ist das Entspannen am Strand oder auf der großflächigen Wiese möglich. Die Mettnau bietet u.a. eine Konzertmuschel, Minigolfplätze, den Mettnau-Turm und das Scheffelschlosschen, während die Innenstadt von Radolfzell ganz in der Nähe ist, und viele Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Sehenswürdigkeiten bietet. Auch der Hohentwiel und der große frühkeltische Grabhügel sind Highlights der Region.

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße auf Mettnau, etwa 620 Meter vom Radolfzeller Zentrum entfernt. Es gibt eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und den Bahnhof in Radolfzell-Haselbrunn. Nicht weit entfernt sind ein kleiner Supermarkt, eine Bäckerei und Apotheke, dazu ein Kindergarten und eine Schule. In Radolfzell selbst gibt es einen REWE, Lidl und Norma, dazu das Kaufland und einen Aldi Süd. Die Stadt Konstanz in der Nähe bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter das LAGO-Shopping-Center. Größere Stadtzentren wie Stuttgart, Zürich und Schaffhausen sind mit dem Auto in ca. 1-1,5 h zu erreichen.

## 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. Virtuell inszenierte Bilder dienen ausschließlich zur Illustration, sind als unverbindlich zu verstehen, sind nicht rechtlich bindend und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung dar. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Bilder

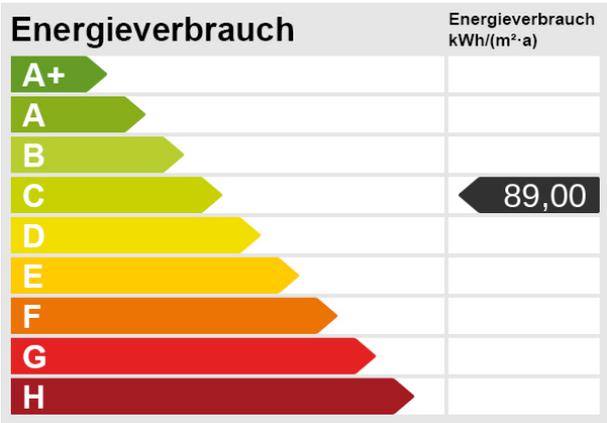
---











(unverbindliche Illustration)

