



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Freiwerdende Terrassenwohnung mit Carport in der gefragten Radolfzeller Wohnlage „Weinburg“



Allgemein:

| | | | |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------|
| Objektnr. extern: | KPB2521 | Stand vom: | 12.03.2025 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Wohnung | Baujahr: | 1967 |
| Ort: | 78315 Radolfzell am Bodensee | Verfügbar ab: | kurzfristig frei |
| Wohnfläche: | 79,68 m ² | Anzahl Zimmer: | 3,0 |
| Anzahl Schlafzimmer: | 2,0 | Anzahl Badezimmer: | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze: | 1,0 | Zustand: | Gepflegt |

Preise:

| | | | |
|-------------------|--------------------|------------------|----------|
| Kaufpreis: | 295.500,00 € | Hausgeld: | 308,00 € |
| Provision: | 2,98 % inkl. MwSt. | | |

Energiepass:

| | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH | Gültig bis: | 2028-08-30 |
| Jahrgang: | 2014 | Wertklasse: | C |
| Primärer Energieträger: | OEL | Energieverbrauchskennwert: | 88.00 kWh/m ² /a |

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:

| | | | |
|-------------------------|------|------------------------------|-------|
| Autobahn A: | 6 km | ÖPNV-Haltestelle in : | 1 km |
| Fernbahnhof in : | 1 km | Flughafen in : | 61 km |

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1967 gebauten 8-Familienhauses im attraktiven und gefragten Wohngebiet „Weinburg“ in Radolfzell. Sie weist eine Wohnfläche von ca. 79,68 m² auf, besitzt eine große Terrasse und eine gute Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und separater Küche. 2012 wurde im Haus eine neue Öl-Zentralheizung verbaut. 2017 wurde in der Wohnung das Badezimmer vollständig modernisiert, zudem wurden bereits sämtliche Böden erneuert und die Fenster auf der Wetterseite. Zur Wohnung gehören ein Keller und ein Carport (Kaufpreis: 17.500 €). Ferner verfügt das Haus über eine Waschküche. Das Hausgeld beträgt aktuell 308 Euro, zuzüglich einer Einzahlung von 72 Euro in die Rücklagen. Perfekt geeignet ist die Immobilie für Singles, Paare, kleine Familien und Anleger. Momentan wird sie von den Eigentümern bewohnt und kann kurzfristig bezugsfrei übernommen werden.

Das Mehrfamilienhaus mit weißer Fassade liegt günstig zwischen ähnlich konzipierten Häusern und weitläufigen Rasenflächen. Es wird über das Untergeschoss betreten, das auf der Höhe der Straße liegt, wo sich auch die Carports befinden. Durch die das Haus umgebende und etwas höher liegende Rasenfläche entsteht eine idyllische Abgrenzung zur Straße. Dadurch bietet auch die eigene Terrasse viel Privatsphäre, da sie erhöht über der Straße und den Carports liegt. Das Haus verläuft über insgesamt drei Stockwerke, mit drei Wohnungen im Erdgeschoss, drei im Obergeschoss und zwei im Dachgeschoss. Die Architektur des Hauses ist recht modern und ansprechend. Zur Eigentümergemeinschaft gehört auch noch ein in zweiter Reihe liegendes 6-Familienhaus, die beiden Gebäude liegen auf einem 2020 m² großen Grundstück.

Die Wohnung ist hell und freundlich. Die große Diele öffnet sich mit dem Zugang zu den einzelnen Wohnbereichen und erlaubt bei Bedarf auch das Aufstellen von Pflanzen, einer Garderobe oder einem Spiegelschrank. Links liegt das geräumige Wohnzimmer mit Terrassenzugang, rechts das Schlaf- und Kinderzimmer. Bad und Küche befinden sich günstig dazwischen, um von allen Bereichen leicht erreichbar zu sein.

Das Wohnzimmer ist groß, offen und lichtdurchflutet. Die Tür zur Terrasse liegt mittig und fügt sich harmonisch ein. Die beiden anderen Zimmer liegen gegenüber und eignen sich für eine Nutzung als Schlaf- und Kinderzimmer. Auch sie besitzen große Fenster verfügen über ausreichend Platz zur individuellen Möblierung. Die Küche ist hell und weiß gekachelt. Gegenüber der Küchenecke ist ausreichend Platz zum Aufstellen eines kleinen Esstisches.

Das modernisierte Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Duschkabine, großem Waschtisch, einem WC und Handtuchheizung ausgestattet.

Rund 10 m² Fläche bietet die überdachte Terrasse und damit genügend Platz zum Sitzen für mehrere Personen, sie grenzt unmittelbar an eine große Grünfläche, die der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Im Großen und Ganzen ist die Wohnung in einem ordentlichen, gepflegten Zustand und mit überschaubarem Aufwand bezugsbereit. Auch das Haus an sich hat eine solide Substanz und ist in einem baujahresgerechten Zustand. Zeitnah steht jedoch eine energetische Dachsanierung mit Kosten von ca. 200.000 Euro (nach Abzug Fördergelder) an, die durch eine Sonderumlage finanziert wird. Die anfallenden Kosten sind von den zukünftigen Eigentümern zu bezahlen und wurden bei der Preisfindung berücksichtigt.

Lage:

Der Kurort Radolfzell liegt direkt am Bodensee und ist von Naturschutzgebieten, Wäldern und einer idyllischen

Seelandschaft umgeben. Gleichzeitig ist Radolfzell eine lebendige Stadt, bietet Kultur, Geschichte und viele Sehenswürdigkeiten. Der Münster ist das Wahrzeichen und gilt als höchster Kirchturm der Region. Durch die Reliquien der drei Heiligen Theopont, Senesius und Zeno ist Radolfzell darüber hinaus auch ein bekannter Wallfahrtsort. Historische Gebäude, eine romantische Altstadt, Parkanlagen und blühende Gärten, viele Wander- und Radwege und das leicht erreichbare Ufer des Bodensees machen das Wohnen besonders angenehm.

Die Immobilie liegt in einer wenig befahrenen Anliegerstraße im Wohngebiet „Weinburg“, das zu den gefragtesten der Stadt gehört. Es zeichnet sich vor allem durch die idyllische Lage und die ruhige Nachbarschaft aus, verfügt über eine gute Infrastruktur und direkte Verkehrsanbindungen. Zum Zentrum sind es etwa 1,7 Kilometer. Circa 60 Meter vom Haus entfernt gibt es eine Bushaltestelle. Der nächste Bahnhof ist in etwa 1,4 Kilometer erreicht. Vor Ort gibt es einen Supermarkt, eine Bäckerei und eine Apotheke, dazu einen Kindergarten und eine Realschule. Radolfzell selbst besitzt u.a. einen Edeka, Lidl, REWE, Aldi Süd, Netto-Markt und ein Kaufland, ebenso verschiedene Arztpraxen und Kur- und Wellnesseinrichtungen.

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 2,98 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder



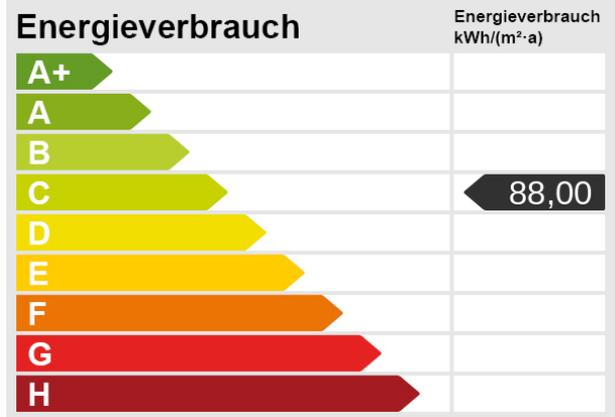












(unverbindliche Illustration)

