



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Stilvolle, freiwerdende 2,5-Zi.-Whg. mit Aufzug in Top-Lage zentral in der Altstadt/ Fußgängerzone



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2461	Stand vom:	14.12.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2001
Ort:	78315 Radolfzell am Bodensee	Verfügbar ab:	Januar 2025
Wohnfläche:	79,00 m ²	Vermietbare Fläche:	79,00 m ²
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	2,5
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	394.000,00 €	Hausgeld:	337,74 €
Provision:	2,98 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2031-10-04
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2001
Wertklasse:	B	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	68.00 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:

Objektbeschreibung:

Viel Komfort im modernen Ambiente und die Fußgängerzone direkt zu Füßen: Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 5-Familien-Wohn- und Geschäftshauses, das 2001 gebaut wurde und direkt in der Fußgängerzone von Radolfzell liegt. Die 2,5-Zimmer-Wohnung ist großzügig geschnitten, besitzt eine Gesamtwohnfläche von ca. 79 m² und wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt. Es gibt einen großen Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche, ein Schlafzimmer und ein modernes Bad. Die Immobilie ist per Aufzug barrierefrei erreichbar und hat die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in fußläufiger Umgebung. Sie ist im gepflegten und saubereren Zustand und gewährleistet eine hohe Wohnqualität. Daher eignet sie sich perfekt für Singles, Paare und Senioren und kann auch bis ins hohe Alter bewohnt werden. Ebenso ist sie für Kapitalanleger interessant und lässt sich als schicke Ferienwohnung (Zweitwohnsitz) in zentraler Lage nutzen. Zur Wohnung gehört ein Keller im Untergeschoss dazu, wo es auch einen Waschraum für Waschmaschine und Trockner gibt. In der Wohnung selbst ist ein weiterer Abstellraum integriert.

Lage:

Radolfzell ist eine der schönsten Städte am Bodensee und von Wiesen und Wäldern umgeben. Hier leben etwa 13.454 Einwohner. Der Ort besitzt eine lebendige Geschichte, eine malerische Altstadt mit alten Gebäuden und engen Gassen und eine lange Strandpromenade. Die Wohnung in der Fußgängerzone der Altstadt bietet eine wunderbar zentrale Lage mitten im Geschehen und die Badestrände am Bodensee sind fußläufig in etwa 6 Minuten erreichbar.

Die Altstadt hält viele Ladengeschäfte bereit, die den täglichen Bedarf abdecken. Es gibt bspw. einen großen Kaufland, verschiedene Bäckereien, zwei Apotheken, einen Drogeriemarkt und verschiedene Restaurants. Das Zentrum ist 150 Meter entfernt, etwa 60 Meter weiter gibt es eine Bushaltestelle, zudem sind der Bahnhof mit Regionalzügen und der Busbahnhof fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Weitere größere Supermärkte in Radolfzell sind der REWE, Lidl und Aldi Süd. Familien finden eine Kita und einen Kindergarten, dazu eine Grundschule und eine weiterführende Schule vor. Zudem sind verschiedene Arztpraxen in fußläufiger Umgebung. Das Seebad Mettnau lässt sich zu Fuß in etwa 13 Minuten erreichen. Dazu gibt es drei Fitnessstudios und einen Tennisclub.

Ausstattung:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich zentral in der malerischen Altstadt und hebt sich im Bereich der Fußgängerzone mit lachsfarbiger Fassade stilvoll hervor. Im EG des Hauses befindet sich ein Bekleidungsgeschäft, auf die restlichen drei Etagen verteilen sich die fünf Wohnungen. Der Charme der Altstadt zeigt sich durch kleine Häuser, gepflasterte Wege und viele Ladengeschäfte, die auch von der Wohnung aus schön sichtbar sind.

Die Wohnung im ersten Stockwerk verfügt über eine breite Diele, von der aus rechts der große Ess- und Wohnbereich

mit Küche liegt, links das Bad und geradeaus das Schlafzimmer, das an das Bad angrenzt. Wohnzimmer und Schlafzimmer besitzen bodentiefe Fenster, die auf die Straße hinaus zeigen. Im Essbereich gibt es ein weiteres kleineres Fenster. Überall ist Buche-Fertigparkett verlegt, das eine gemütliche und warme Atmosphäre kreiert. Durch die Fenster fällt das natürliche Tageslicht wunderschön in die Räume, wodurch alles hell und freundlich wirkt.

Das geräumige Wohn- und Esszimmer bietet viel Gestaltungsspielraum. Beim Betreten liegt die Küche rechts in einer großen Nische und ist zugleich offen und abgetrennt. Davor ist Platz für einen Esstisch mit Stühlen oder eine hübsche Theke. Gleich neben der Küche befindet sich die Abstellkammer. Hier können diverse Dinge untergebracht werden, wie Staubsauger, Besen, Koffer und Putzutensilien. In der Küche sind alle modernen Geräte vorhanden, darunter der Kühlschrank, der Herd mit Cerankochfeld, die Spülmaschine und eine Mikrowelle.

Der gesamte Wohnraum wird durch die bodentiefen Fenster zusätzlich geöffnet und besitzt klare Linien und freie Flächen. Wohn- und Essbereich gehen fließend ineinander über. Ähnlich ansprechend wirkt das Schlafzimmer mit den zwei großen Fenstern und Buche-Fertigparkett. Es bietet Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist weiß gekachelte und schafft mit den blauen Fliesen einen schönen Kontrast. Hier gibt es eine Glasdusche, eine Badewanne, einen Waschtisch und ein WC. Alles ist hygienisch und funktionell. Insgesamt handelt es sich um eine moderne und hochwertige Immobilie in der Altstadt, die einen hohen Wohnkomfort ermöglicht und sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger eine gute Wahl darstellt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 337,74 €, hinzu kommt eine Rücklagenzuführung in Höhe von 92,26 €. Zum 31.12.2023 waren 87.006,37 € Hausrücklagen vorhanden, wovon 13.176,13 € anteilig der Wohnung zuzurechnen sind.

Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer bewohnt und kann ab Anfang 2025 bezugsfrei übernommen werden. Bei Bedarf kann eine ca. 10 min. entfernt liegende Garage separat mit zum Kauf angeboten werden, alternativ besteht auch die Möglichkeit, sich auf einen Dauerparkplatz in einem der naheliegenden Parkhäuser zu bewerben.

Sonstiges:

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

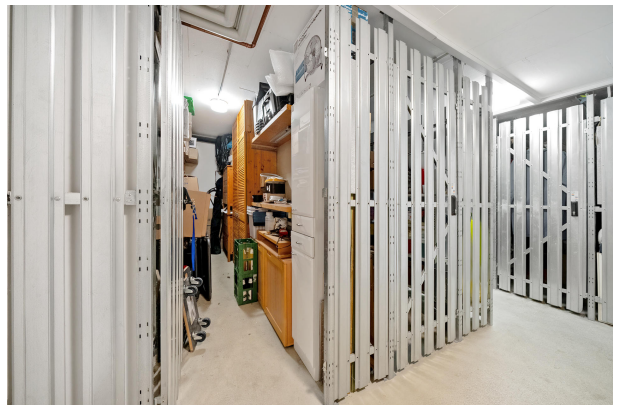
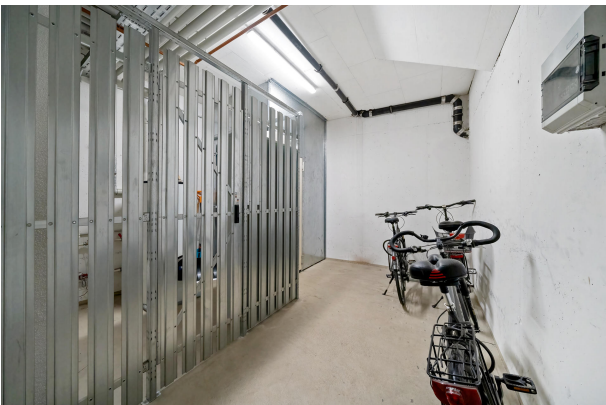
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es 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









Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m ² ·a)
A+	
A	
B	68,00
C	
D	
E	
F	
G	
H	

(unverbindliche Illustration)

