



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Teilmodernisiertes REH mit 2 Whg. (EG-Whg. bezugsfrei, 1. OG mit Nießbrauch belastet) in Radolfzell



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2466	<b>Stand vom:</b>	23.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Ort:</b>	78315 Radolfzell am Bodensee	<b>Verfügbar ab:</b>	EG: sofort
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	263,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

## 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:

---

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung im 1. OG mit einem Nießbrauchrecht belastet ist, die Wohnung im EG ist unbelastet und bezugsfrei.

Das zum Verkauf angebotene Zweifamilienhaus ist Teil einer Reihenhaussiedlung in ruhiger Lage von Radolfzell. Es steht auf einem ca. 263 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besitzt im Erd- und Obergeschoss je eine 2,5-Zi.-Wohnung mit einer Fläche von jeweils ca. 53 m<sup>2</sup> und im DG zwei zusätzliche Dachzimmer mit 16 m<sup>2</sup>, bzw. 6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das größere DG-Zimmer ist der EG-Wohnung zugeordnet. Die Wohnung im EG, bzw. Hochparterre ist bezugsfrei und kann von den neuen Eigentümern selbst bewohnt werden, die Wohnung im 1. OG ist mit einem Nießbrauchrecht belastet und steht daher vorerst nicht zur Verfügung. Das Haus wurde 1961 gebaut, 2016 im Dach aufwendig energetisch modernisiert und saniert und erhielt 3-fach verglaste Fenster, neue Stromleitungen und eine neue Gas-Heizung. Zudem wurde die EG-Wohnung renoviert und ein neues Badezimmer eingebaut, insgesamt belaufen sich die Investitionen seit 2016 auf rund 85.000 €. Größerer Investitionsbedarf sollte demnach vorerst nicht bestehen, ebenfalls ist das Gebäude bezgl. der Heizungs- und Gebäudetechnik gut für die Zukunft gerüstet.

Zusammenfassung der Details als Übersicht:

- Reihenhaus mit 2 Wohnungen
- EG: 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> + ca. 16 m<sup>2</sup> Dachzimmer (bezugsfrei)
- 1. OG: 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> + ca. 6 m<sup>2</sup> Dachzimmer (belastete mit Nießbrauchrecht und bewohnt durch Nießbrauchberechtigtes Ehepaar (66 u. 69 Jahre))
- Baujahr: 1961
- Grundstück: 263 m<sup>2</sup>
- Seit 2016 rund 85.000 € investiert (Dach energetisch modernisiert, Gas-Heizung erneuert, Fenster ausgetauscht, Stromleitungen teilweise neu verlegt sowie Badezimmer im EG komplett erneuert)
- Schöner Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- EG-Wohnung barrierearm über Rollstuhl-Rampe erreichbar
- ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet

## Lage:

---

Radolfzell am Bodensee gehört zu den charmanten Städten Baden-Württembergs, liegt etwa 10 Kilometer von Singen und 20 Kilometer von Konstanz entfernt. Den Bodensee-Strand erreicht man von der angebotenen Immobilie aus in etwa 5 Minuten mit dem Auto, während eine hervorragende Infrastruktur geboten ist. Hier leben etwa 32.575 Einwohner. Die quirlige Stadt besitzt eine romantische Altstadt, einen Stadtgarten, viele Rad- und Wanderwege und einen langen, begehbaren Uferabschnitt. Nahe gelegen ist die Halbinsel Mettnau als eines der ältesten Naturschutzgebiete der Umgebung, während sich östlich das Wanderparadies Bodanrück in seiner ganzen Schönheit erstreckt und den Blick bis zu den Alpen bereithält.

Das Reihenhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit wenig Verkehr. Für den täglichen Bedarf steht alles zur Verfügung. Nahe gelegen sind ein Kindergarten, eine Kita und zwei Grundschulen, zwei Apotheken und drei Arztpraxen. Zum Zentrum und zum Radolfzeller Bahnhof sind es etwa 1,5 Kilometer Luftlinie. Die Bushaltestelle

Sonnenrain ist ca. 40 Meter entfernt.

## Ausstattung:

---

Die Wohnung im 1. Obergeschoss unterliegt dem Nießbrauchrecht und wird momentan von dem nießbrauchberechtigten Ehepaar selbst bewohnt (66 Jahre und 69 Jahre). Dadurch eignet sich die Immobilie vor allem für Paare und Singles, die auf der Suche nach einer schönen und gemütlichen Wohnung mit Garten in ruhiger Lage sind. Das Haus ist komplett unterkellert und hält im Dachgeschoss für die untere Wohnung einen weiteren Raum von ca. 16 m<sup>2</sup> und für die obere Wohnung einen Raum von ca. 6 m<sup>2</sup> bereit. Da das Dachzimmer der EG-Wohnung eine großzügige Fläche bietet und mit einem zusätzlichen WC ausgestattet ist, kann es hervorragend als Büro oder zweites Schlafzimmer genutzt werden – prinzipiell würde sich die EG-Wohnung daher auch für kleine Familien mit einem Kind eignen, so könnte das Dachzimmer bspw. für einen heranwachsenden Teenager als separaten Schlaf- und Wohnbereich eingerichtet werden, der unabhängig der EG-Wohnung über das Treppenhaus erreichbar ist. Dank der Rollstuhl-Rampe im Garten, worüber die EG-Wohnung barrierearm zu betreten ist, und dem altersgerecht sanierten Badezimmer eignet sich die Wohnung auch gut für Senioren.

Die EG-Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, eine große Wohnküche mit einer weißen Küchenzeile, ein modernes Bad, ein Schlafzimmer sowie einen Balkon. Schicke Laminatböden im Wohn- und Schlafrum sowie der Küche sorgen für ein gemütliches Ambiente. Die Küche ist groß und geräumig, bietet Platz für einen Tisch mit Stühlen und erlaubt durch die Einbauküche das angenehme Zubereiten der Speisen. Zwei große Doppelfenster sorgen für einen schönen Lichteinfall. Mit Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank sind alle modernen Geräte enthalten. Auch das Bad ist ansprechend gestaltet, hat eine bodenebene Glasdusche, einen schönen Waschtisch und ein WC.

Die Wohnung im 1. OG ist gleich aufgeteilt wie die Wohnung im EG, besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer großen Küche und einem grün gekachelten Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken. Das Schlafzimmer und der Wohnbereich mit Balkon verfügen über einen Laminatboden, die Küche ist gefliest.

Im Keller gibt es insgesamt zwei Abstellräume, einen Waschmaschinenraum und einen Heizraum. Zum Haus gehört eine separat stehende Einzelgarage, die allerdings der Wohnung im 1. OG zugeordnet ist – kostenfreie Parkmöglichkeiten finden sich jedoch zahlreiche in naher Umgebung.

Das Haus ist über einen Gehweg zugänglich, ebenso über den hinter dem Haus gelegenen Garten. Zum Balkon hinauf führt eine Metallrampe, während sich der Keller über eine separate Tür betreten lässt. Der gemeinschaftliche Garten ist mit einem Gartenhaus, einem Pflasterweg und einer Rasenfläche schön gestaltet und verspricht gemütliche Stunden im Freien

## 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

---



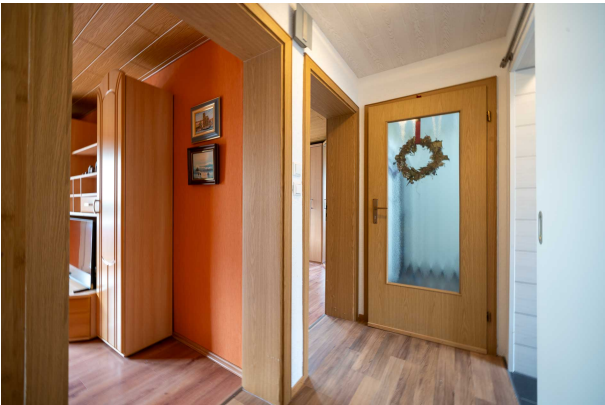




Wohnung Hochparterre



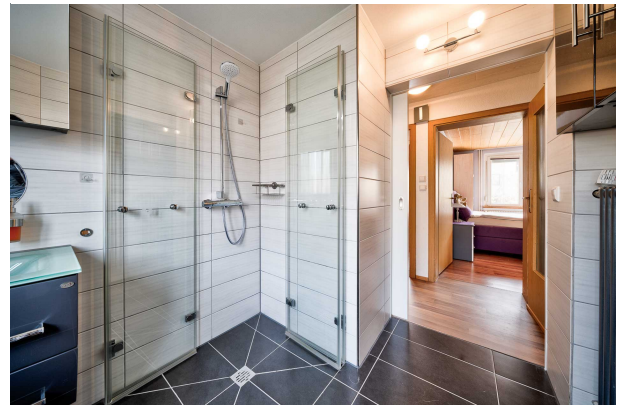
Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre





Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Wohnung Hochparterre



Dachzimmer Wohnung Hochparterre



Dachzimmer Wohnung Hochparterre



Dachzimmer Wohnung Hochparterre



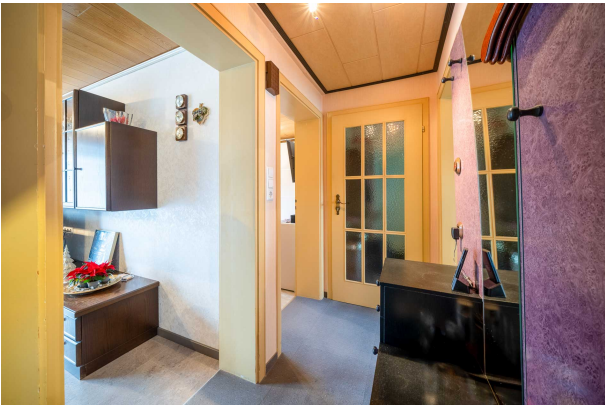
Dachzimmer Wohnung Hochparterre



Dachzimmer Wohnung Hochparterre



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



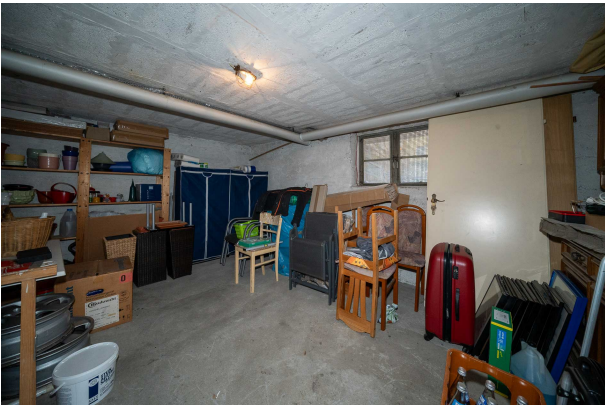
Whg. 1. OG (Nießbrauch)



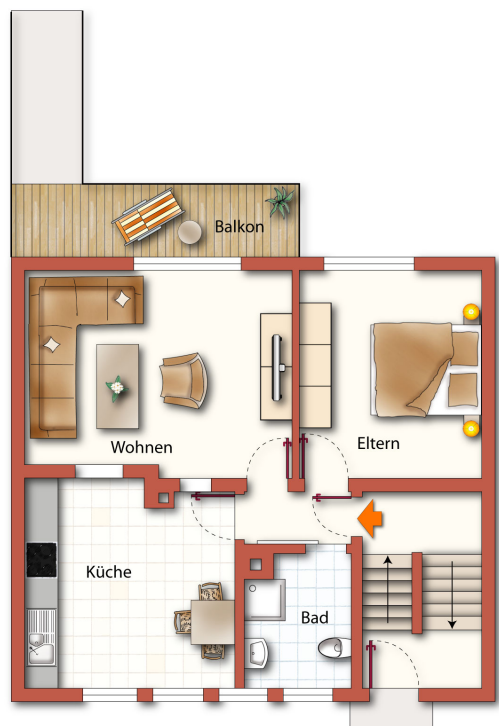
Whg. 1. OG (Nießbrauch)



Whg. 1. OG (Nießbrauch)



EG (unverbindliche Illustration)



1. OG (unverbindliche Illustration)



DG (unverbindliche Illustration)



Keller (unverbindliche Illustration)

