Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Lichtdurchflutete genehmigte Ferienwohnung mit Südbalkon.

Objektnummer: 26031028



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26031028
Wohnfläche	ca. 66 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1876
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem besonderen Angebot im Herzen von Radolfzell (Stahringen): Diese exklusive Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 1876 und 1996 umfassend modernisiert, bietet eine Wohnfläche von ca. 66 m² und vereint historischen Charme mit hochwertigem Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich in einem vollständig renovierten Gebäude, das lediglich vier Wohneinheiten beherbergt. Die besondere Lage im Dachgeschoss gibt dem Objekt eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank der offenen und durchdachten Raumaufteilung stehen Ihnen insgesamt 2,5 Zimmer zur Verfügung. Ein separates Schlafzimmer ermöglicht individuelle Rückzugsmöglichkeiten und sorgt für Ruhe. Das großzügige Badezimmer schafft Komfort im Alltag und ist praktisch gestaltet.

Eine herausragende Eigenschaft dieser Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete Balkon. Hier können Sie viele Sonnenstunden genießen und sich eine private Pause im Freien gönnen. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bereitstellt.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Bei der letzten umfassenden Sanierung im Jahr 1996 wurden wesentliche Bereiche modernisiert. Ein weiteres Highlight ist die erst im Jahr 2024 vollständig erneuerte Gas-Brennwertheizung. Sie sorgt für eine effiziente und zuverlässige Zentralheizung sowie für ein angenehmes Wohnklima. Zusätzlich steht eine BWT-Wasserenthärtungsanlage zur Verfügung, die für eine hohe Wasserqualität in Ihrem neuen Zuhause sorgt.

Besonderen Mehrwert bietet die offizielle Genehmigung als Ferienwohnung durch die Stadt Radolfzell. Diese Genehmigung wird beim Kauf auf Sie übertragen und ist vererbbar. Dadurch erhalten Sie maximale Flexibilität sowohl für die Eigennutzung als auch für eine optionale Vermietung an Feriengäste.

Ein zusätzlicher Außenstellplatz, der gemeinschaftlich genutzt werden kann, erleichtert die Parkplatzsuche. Dieses Detail macht die Immobilie besonders attraktiv für diejenigen, die auf eine unkomplizierte Anfahrt Wert legen.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche und überzeugt mit einer Kombination aus Funktionalität und hochwertiger Ausführung. Der Zustand der Immobilie kann als vollständig renoviert bezeichnet werden und bietet eine Wohnebene, die sofort bezugsbereit ist.

Die Lage in Radolfzell verbindet die Vorzüge einer etablierten Stadt mit vielfältigen Freizeit-, Erholungs- und Versorgungsmöglichkeiten. Mit nur vier Wohneinheiten im

Haus genießen Sie zudem ein hohes Maß an Privatsphäre und eine ruhige Nachbarschaft.

Wenn Sie nach einer voll renovierten Dachgeschosswohnung mit besonderem Flair, moderner Heiztechnik und flexibler Nutzungsmöglichkeit suchen, ist dieses Angebot eine interessante Option. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie sich vor Ort selbst ein Bild von den Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet.

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Ausstattung und Details

- Nur vier Wohneinheiten
- Südbalkon
- Gas-Brennwertkessel 2024 vollständig erneuert
- BWT-Wasserenthärtungsanlage
- Kellerraum
- Zusätzlicher Aussenstellplatz (gemeintschaftlich nutzbar)
- Offizielle Ferienwohnungsgenehmigung der Stadt Radolfzell. Diese Genehmigung ist vererbbar und wird beim Kauf übertragen.

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Alles zum Standort

Radolfzell am Bodensee (Stahringen) besticht als dynamische Mittelstadt mit rund 33.000 Einwohnern und verzeichnet eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme im Vergleich zu Baden-Württemberg und Deutschland. Die ausgewogene Branchenstruktur, insbesondere in Handel, professionellen Dienstleistungen und Gesundheitswesen, schafft ein solides wirtschaftliches Fundament und stabile Beschäftigungsmöglichkeiten. Die hervorragende Infrastruktur und die aktive Nachfrage im gehobenen Immobiliensegment spiegeln die Attraktivität des Standorts wider. Dies macht Radolfzell zu einem vielversprechenden Markt für nachhaltige Wertsteigerungen und stabile Investitionen im suburbanen Premiumwohnraum.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Standortqualität zusätzlich: So erreichen Sie den Bahnhof Stahringen in nur drei Minuten zu Fuß, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen bestehen. Mehrere Bushaltestellen, darunter Stahringen Hauptstraße und Bodmaner Straße, sind innerhalb von fünf Minuten bequem erreichbar und gewährleisten flexible Mobilität. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen rundet das verkehrstechnische Profil ab und sichert eine optimale Erreichbarkeit.

Das Umfeld bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Im Bildungsbereich befinden sich Kindergärten und Grundschulen in unmittelbarer Nähe, etwa in nur drei bis vier Minuten zu Fuß, was die Standortqualität für Familien unterstreicht und langfristige Mietnachfrage sichert. Die Gesundheitsversorgung ist durch diverse Arztpraxen, Apotheken und sogar ein nahegelegenes Krankenhaus gewährleistet, wobei die wichtigsten Einrichtungen innerhalb von 40 bis 60 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Nahversorgung sorgen mehrere Supermärkte und Hofläden, die in einem Radius von bis zu 25 Minuten zu Fuß liegen und eine komfortable Versorgung garantieren.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen das attraktive Gesamtbild: Sportanlagen und Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, während größere Parks und kulturelle Einrichtungen in einem Umkreis von etwa 20 bis 50 Minuten zu Fuß liegen. Diese ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung schafft eine hohe Lebensqualität, die eine stabile und nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum begünstigt.

Für Investoren bietet Radolfzell am Bodensee somit ein überzeugendes Gesamtpaket aus wirtschaftlicher Stabilität, wachsender Bevölkerung und vielfältiger Infrastruktur. Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, umfassenden Versorgungsmöglichkeiten und einer aktiven Nachfrage im Premiumsegment macht diesen Standort zu einer sicheren und zukunftsorientierten Kapitalanlage.

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26031028 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Stahringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz
Tel.: +49 7531 - 80 40 870
E-Mail: konstanz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com