

Radolfzell am Bodensee

# Sehr helle 4,5 -Zimmer Wohnung in modernem Design und zentraler Lage von Radolfzell

Objektnummer: 25031040

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

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

Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Auf einen Blick

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Objektnummer | 25031040                         |
| Wohnfläche   | ca. 100,09 m <sup>2</sup>        |
| Etage        | 2                                |
| Zimmer       | 4.5                              |
| Schlafzimmer | 3                                |
| Badezimmer   | 1                                |
| Baujahr      | 2016                             |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 35000<br>EUR (Miete) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 529.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                                  |
| Ausstattung                   | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergiebedarf            | 81.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.08.2026     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 2016          |



Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Grundrisse

VP VON POLL  
REAL ESTATE



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: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Ein erster Eindruck

Sehr helle 4,5 - Zimmer Wohnung in modernem Design und zentraler Lage von Radolfzell

Im beliebten Wohnpark West in Radolfzell befindet sich diese wunderschöne, sehr helle 4,5 Zimmer Wohnung. mit exklusiver Ausstattung. Das im Jahr 2016 fertiggestellte Objekt befindet sich in zentraler Lage und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca 100,09m<sup>2</sup> verteilt auf 4,5 Zimmer. Die moderne Immobilie im 1 OG ist über einen Fahrstuhl barrierefrei und komfortabel erreichbar, was vor allem für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität von großem Vorteil ist.

Über den Flur erreichen Sie das Herzstück der Wohnung. Ein sehr heller, offener Wohn- und Essbereich welcher mit einer modernen Küche ausgestattet ist, lädt zum gemütlichen Kochen und Verweilen ein. Die Küche wurde 2023 teilweise erneuert.

Von dem Wohnzimmer aus hat man direkten Zugang auf den Balkon, der an warmen Tagen einen herrlichen Rückzugsort bietet. Optional kann der Balkon auch zu einem Wintergarten ergänzt werden, um das ganze Jahr über die Aussicht und die Natur zu genießen.

Ein großes Schlafzimmer sowie zwei weitere Gäste bzw. Arbeits oder Kinderzimmer bieten eine gemütliches Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC rundet unser Angebot ab.

Ein Stellplatz in der Garage kann für € 35.000.- erworben werden . Er bietet bequemes Parken und schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen.

Eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie eine Montessori Schule sind ebenso in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem neuwertigen Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung sowie die ruhige und dennoch zentrale Lage.

Lassen Sie sich von dieser luxuriösen Wohnung mit ihrer charmanten Umgebung begeistern und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Ausstattung und Details

- 4,5 helle Zimmer
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Balkon mit Option für Wintergarten.
- heller, offener Wohn . Esbereich
- EBK
- Abstellraum
- Personenaufzug
- Keller
- Stellplatz in Garage zusätzlich verfügbar für € 35.000.-

Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Alles zum Standort

Radolfzell mit ca 32.000 Einwohnern liegt am Westufer des Bodensees an einem der schönsten Plätze zwischen Höri, Hegau und Bodanrück. Sie ist die drittgrößte Stadt des Landkreises und ist günstig zwischen Konstanz und Singen am Hohentwiel gelegen. Die Seegemeinde Radolfzell verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und eine schöne Uferpromenade. Sie finden hier genügend Einkaufsmöglichkeiten und die historische Altstadt, deren Ursprung in das Jahr 826 n.Chr. zurückgeht, lädt zu einem gemütlichen Bummel ein. Im Ortskern finden sich vielfältige Bildungseinrichtungen, Ärzte und kulturelle Sehenswürdigkeiten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Restaurants. Der Seehas, eine internationale Regionalbahn, verbindet Engen, Singen, Radolfzell und Konstanz mit dem schweizerischen Will im Thurgau. Über die Autobahn erreicht man den Züricher Flughafen in ca. 50 Minuten, nach Stuttgart sind es ca. 150 Kilometer.

Objektnummer: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.8.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 81.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25031040 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## 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](mailto:konstanz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)