

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Radolfzell

### Ihr neues Zuhause in Radolfzell/Böhringen



Objekt-Nr. **OM-311808**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:  
Siegfried Löffler

78315 Radolfzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |                   |                   |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 2021                  | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3                     | Zustand           | Neuwertig         |
| Zimmer                | 4,00                  | Schlafzimmer      | 3                 |
| Wohnfläche            | 113,71 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 2                 |
| Nutzfläche            | 113,71 m <sup>2</sup> | Etage             | Erdgeschoss       |
| Energieträger         | Holzpellets           | Tiefgaragenplätze | 2                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 €              | Heizung           | Fußbodenheizung   |
| Hausgeld mtl.         | 442 €                 |                   |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr schöne und moderne EG-Wohnung liegt in Radolfzell/Böhringen, am Rande des westlichen Bodensees. Die hochwertige Ausstattung, der offene Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 50 m<sup>2</sup> großen Terrasse in Süd-West-Ausrichtung ist der Mittelpunkt dieser großzügigen Wohnung. Die Markenküche ist mit Granitarbeitsplatte, großen Vorratschränken und hochwertigen Geräten von NEFF ausgestattet und bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Das großzügige Badezimmer 1 bietet genügend Platz für Badmöbel mit Einbauwaschtisch, WC und Bidet wandhängend und ebenerdig bodengleiche Dusche. Zur Ausstattung gehört auch ein beheizbarer Handtuchwärmer.

Badezimmer 2 verfügt über eine ebenerdige bodengleiche Dusche, WC und Waschbecken.

Die Wohnung hat weitere 3 Zimmer die als Schlaf- Kinderzimmer oder als Büro genutzt werden können.

Der Kellerraum beträgt ca. 10 m<sup>2</sup> und ist mit eingebauten Regalen ausgestattet. Es steht ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum und Fahrradkeller zur Verfügung sowie 2 Tiefgaragenstellplätze zu je 25.000,00 €. Im Hausgeld von 442,00 € sind Heizung und Wasser enthalten. Das Mehrfamilienhaus beinhaltet 6 WE auf 3 Etagen mit Aufzug.

Das Grundstück besteht aus ca. 1600 m<sup>2</sup> mit 2 Wohnhäusern a) 6 Wohneinheiten. In der Gartenanlage befinden sich mehrere Schwarzkiefern, die im Sommer für Schatten sorgen und auch Störchen einen Nistplatz bieten. Die Anlage wird durch einen Gärtner gepflegt.

Gerne informieren wir Sie bei einer Besichtigung zu allen Details.

## Ausstattung

2 Tiefgaragenplätze zu je 25.000,00€

Kellerraum ca. 10 m<sup>2</sup>

Entkalkungsanlage, Kabelfernsehen 4 Anschlüsse

Internet Glasfaser 4 Anschlüsse

KST Fenster 3-fach verglas

Raffstores (Außenrollos) grau, elektrisch

Fliegengitter

Fußböden Steingut Fliesen, 3 Schlafzimmer Massivholz Eiche

Aufzug

Hausflur und Treppen mit Granitboden belegt

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Radolfzell zählt zu den begehrtesten Wohnorten in Deutschland und bietet durch die Nähe zum Bodensee eine besondere Lebensqualität.

Umgeben von malerischer Natur und gepflegten Grünanlagen finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenso schnell erreichbar wie attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am Bodensee.

Die verkehrsgünstige Anbindung und die Nähe zur Autobahn sowie zum öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ruhige und doch zentrale Lage, die naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet.

Hier wohnen Sie in einer der schönsten Gegenden Deutschlands und genießen gleichzeitig alle Vorteile eines gewachsenen städtischen Umfeldes.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 51,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Ostseite



# Exposé - Galerie



Terrasse





# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 1



Gästebad



# Exposé - Galerie

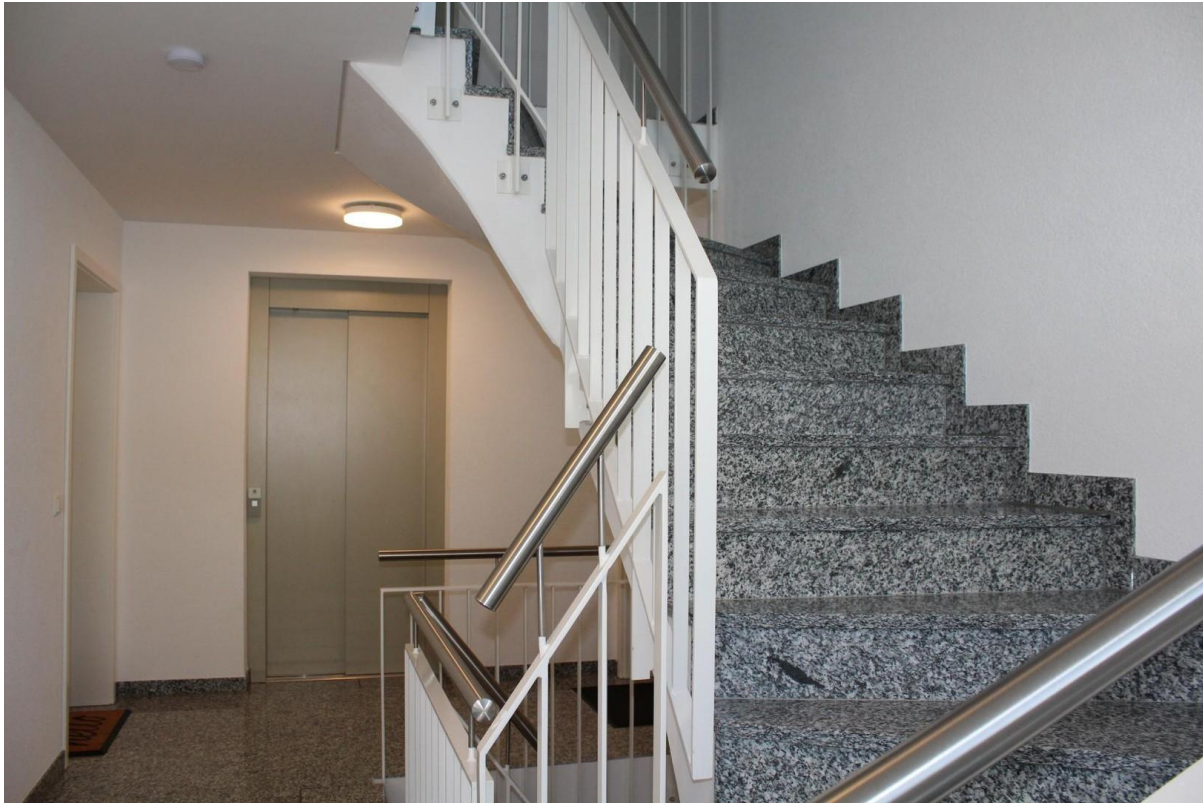


Kellerraum

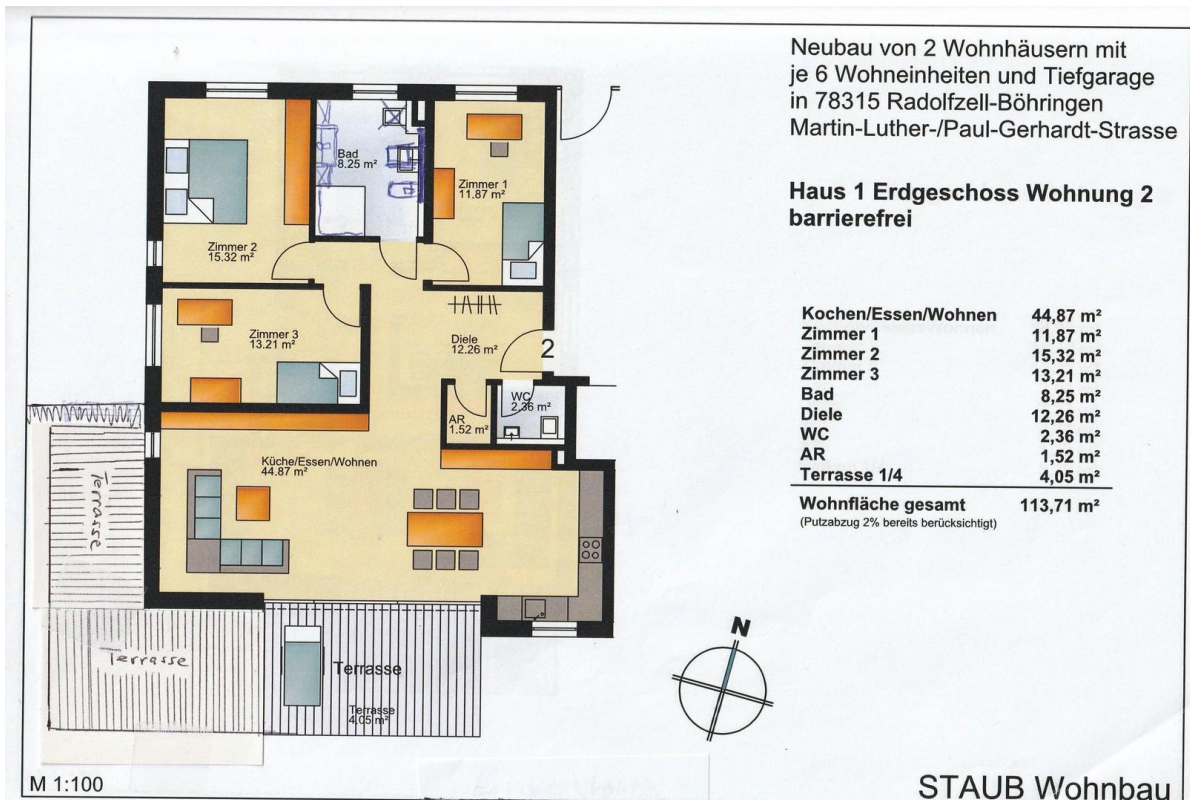


2 Tiefgaragenplätze

# Exposé - Galerie



Hausflur und Aufzug



Grundriss