

# EXPOSÉ

## Attraktive 3 Zimmer Dachgeschoss Wohnung mit Terrasse in Radolfzell - bezugsfrei KFW 55 !



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 78315 Radolfzell am Bodensee  
Baujahr: 1961  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 61,23 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 6,88 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 200,- €  
Etage: 3  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 306.000,-**

### ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010  
Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78315 Radolfzell am Bodensee
Baujahr	1961
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	61,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	6,88 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	306.000,- €
Hausgeld (ca.)	200,- €
Etage	3
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Kauf 9.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	15 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	6,99 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Fahrradraum	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

## Objektbeschreibung:

Diese 3-Zimmer Dachwohnung in Radolfzell am Bodensee bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1961 errichtet und im Jahr 2025 umfassend saniert.

Die Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei gut geschnittene Zimmer und ermöglicht eine angenehme Trennung von Wohn- und Schlafbereich. Ergänzend steht ein Abstellraum von ca. 4 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der praktischen Stauraum für Alltag und Hobby bietet.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und einladend und wird durch den direkten Zugang zur Terrasse ergänzt. Ideale Voraussetzungen, um den Alltag im Freien zu genießen oder Gäste stilvoll zu empfangen.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die offene Küche, die den Wohnbereich kommunikativ erweitert und eine moderne, wohnliche Atmosphäre schafft. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als stimmige Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort - in gefragter Lage am Bodensee.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Ob als neues Zuhause in attraktiver Bodenseelage oder als langfristig werthaltige Investition: Diese Eigentumswohnung in Radolfzell am Bodensee bietet eine ideale Basis und ein stimmiges Gesamtpaket.

## Ausstattung:

Ausstattung:

- DG Wohnung mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon (West-Ausrichtung - mit ca. 6,99 m<sup>2</sup> Grundfläche (3,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Tageslichtbad mit Fenster
- Abstellraum
- Stellplatz
- Keller
- ruhige Lage
- gepflegter Zustand

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

Im Jahr 2025 durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

1. Fenster & Sonnenschutz
  - Austausch der Fenster und Einbau neuer Rollläden
2. Dach & Dämmung
  - Abbruch und Neuerrichtung des gesamten Dachstuhles
  - Kellerdeckendämmung
  - Vollwärmeschutz der Gebäudehülle
3. Eingangsbereich & Türen
  - neue Hauseingangstüren
  - neue Wohnungseingangstüren

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



- 4. Treppenhaus
  - Renovierung und Neuanstrich des Treppenhauses
- 5. Außenbereich
  - Neubau bzw. Sanierung der Balkone
  - Neugestaltung der Außenanlagen
- 6. Heizungsanlage
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe --> Fußbodenheizung

Kaufpreis: Wohnung: 306.000 EUR  
Stellplatz 9.000 EUR

Gesamtkaufpreis : 315.000 EUR

Monatliche Nebenkosten: 200 EUR (inkl. Verwalter und Rücklagen)

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Radolfzell, einer äußerst attraktiven und lebenswerten Stadt am westlichen Bodenseeufer. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnanschluss ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Konstanz, Singen und Zürich, während die nahegelegene Autobahn A81 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen gewährleistet. Dadurch eignet sich der Standort ideal sowohl für Berufspendler als auch für Menschen, die eine ruhige und zugleich gut angebundene Wohnlage schätzen. Radolfzell überzeugt zudem durch seine hohe Lebensqualität, die Nähe zur Natur sowie ein angenehmes Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## Sonstiges:

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

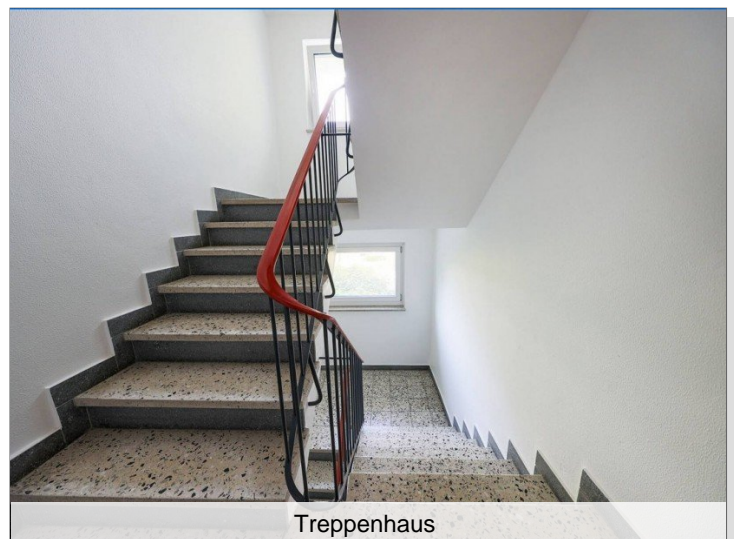
## Objektbilder:



Westansicht



Eingangsbereich



Treppenhaus

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

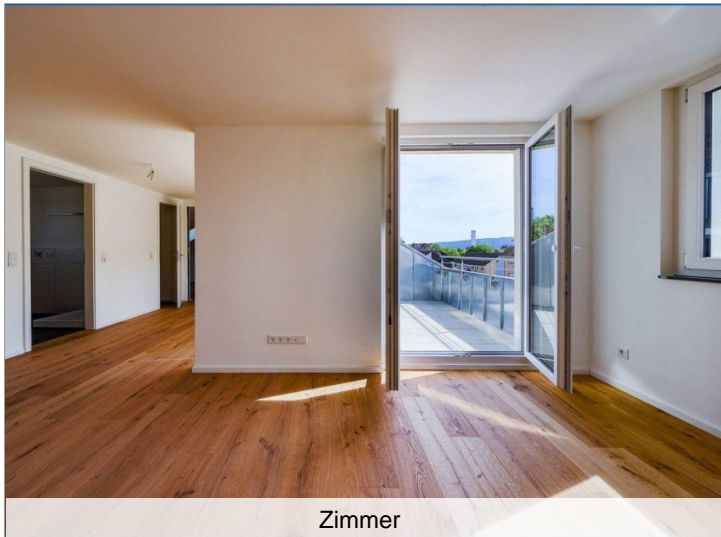
- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



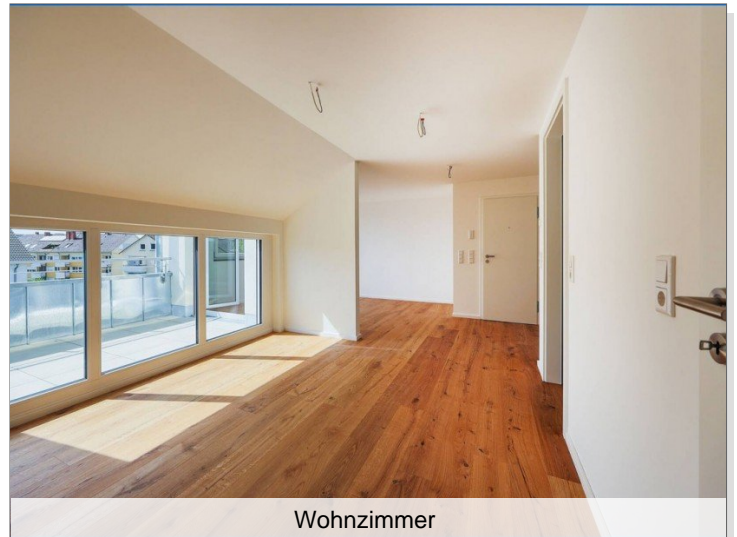
Zimmer



Zimmer



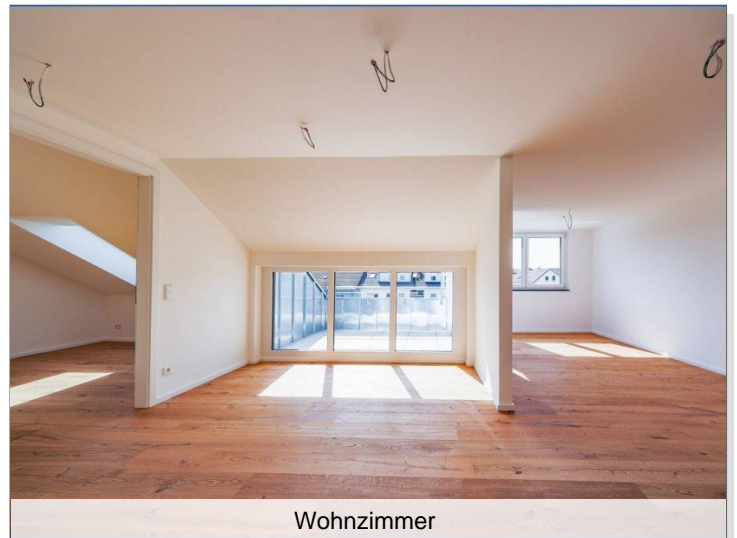
Zimmer



Wohnzimmer



Zimmer



Wohnzimmer

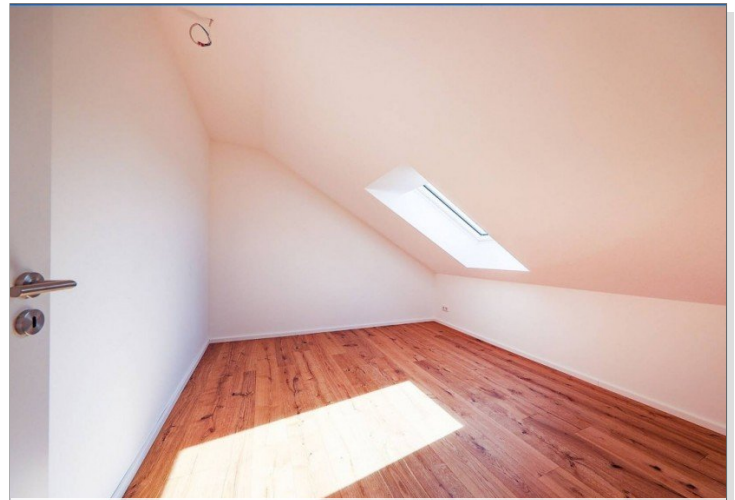
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

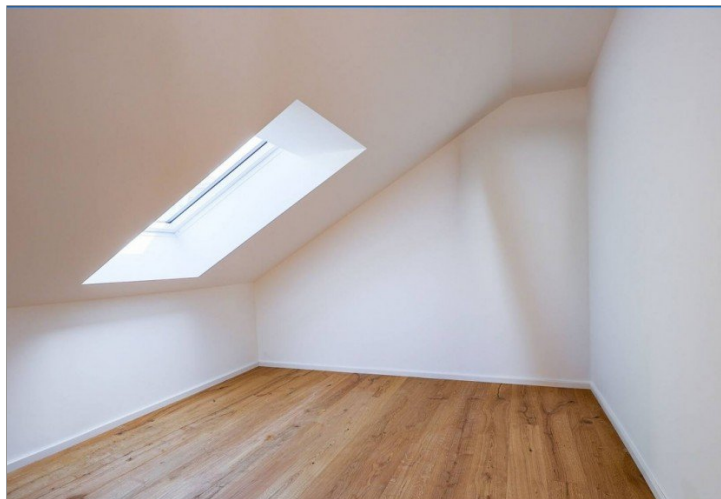
- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



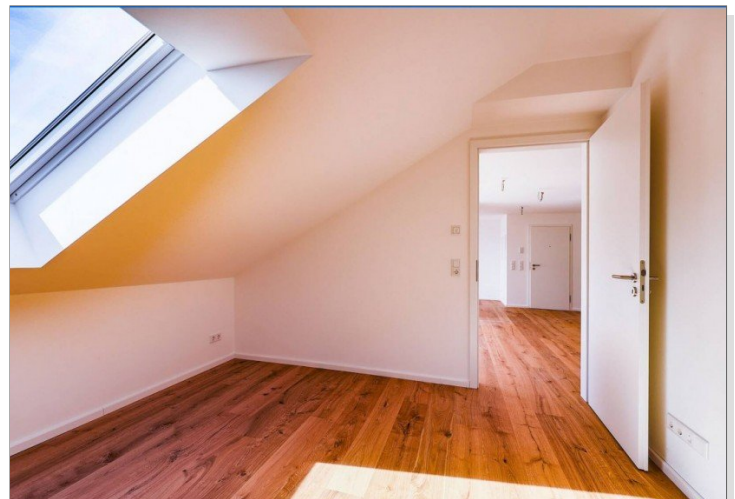
Wohnzimmer



Kinderzimmer



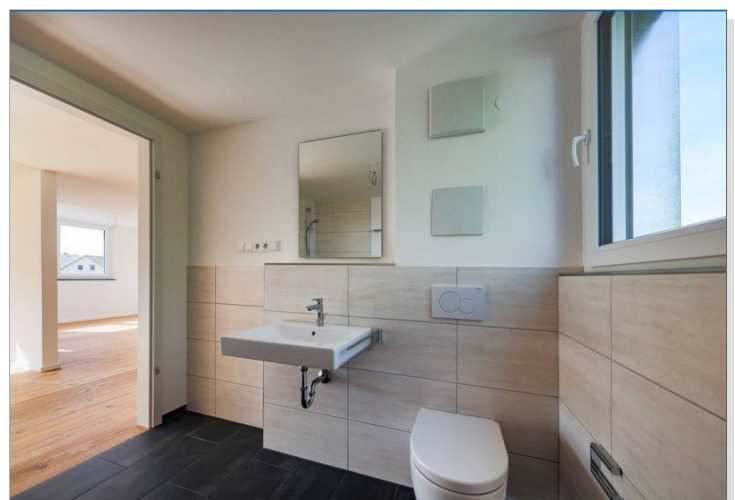
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Bad

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



Bad



Dachterrasse



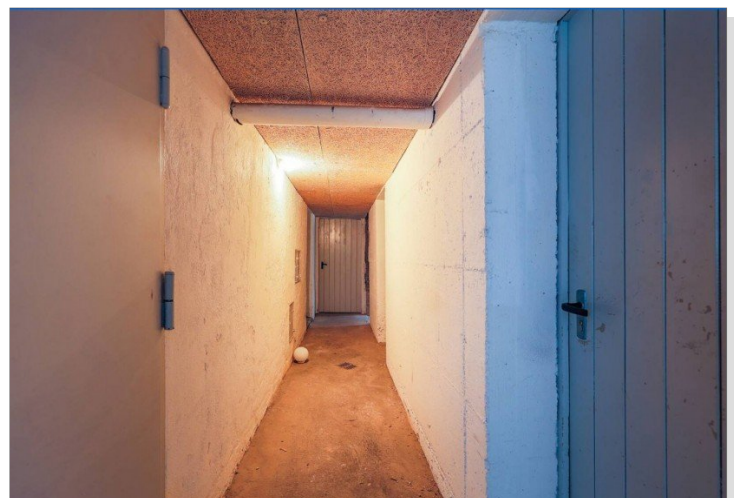
Bad



Keller



Dachterrasse



Keller Decke neu gedämmt

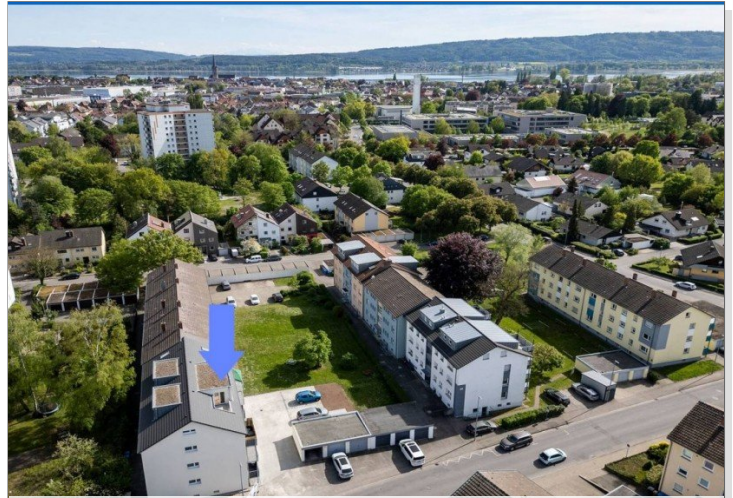
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

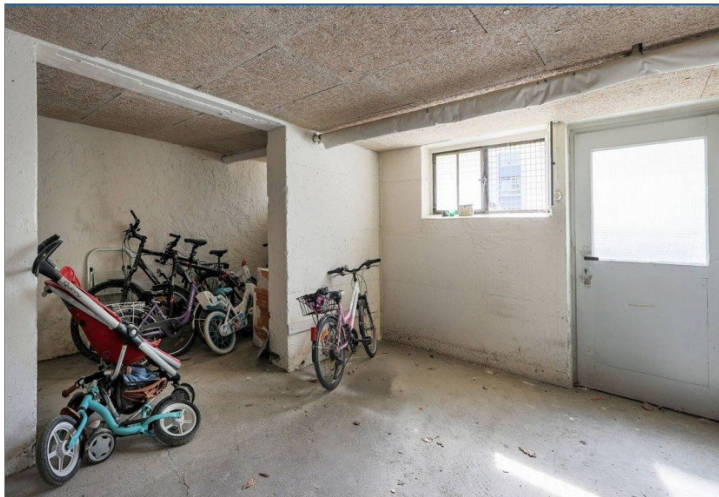
- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



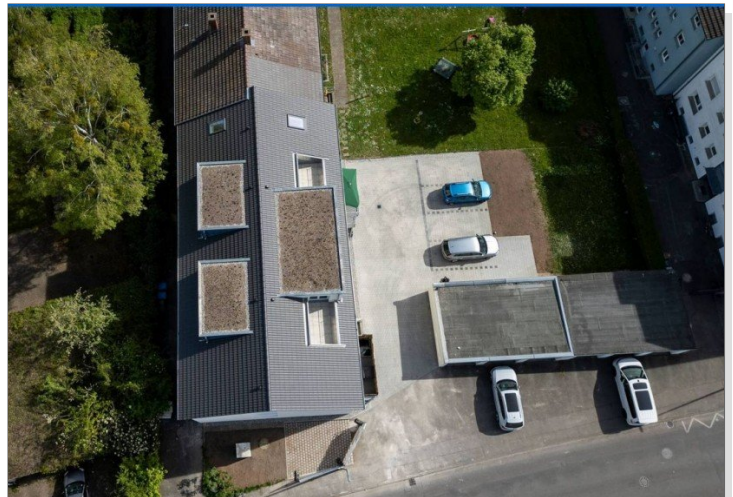
Neue Heizungsanlage



Blick Richtung Bodensee



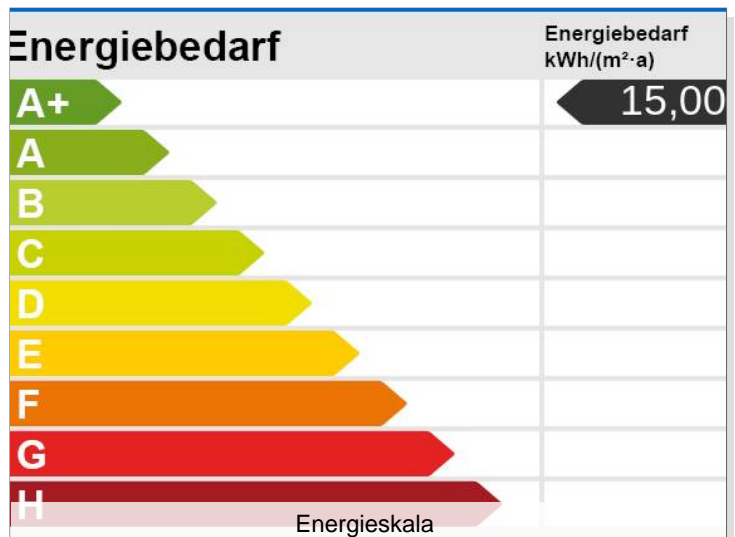
Keller / Fahrradraum



Dachansicht



Stellplätze



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



DIA-Zert-DIN-EN-15733

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



DG Grundriss

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

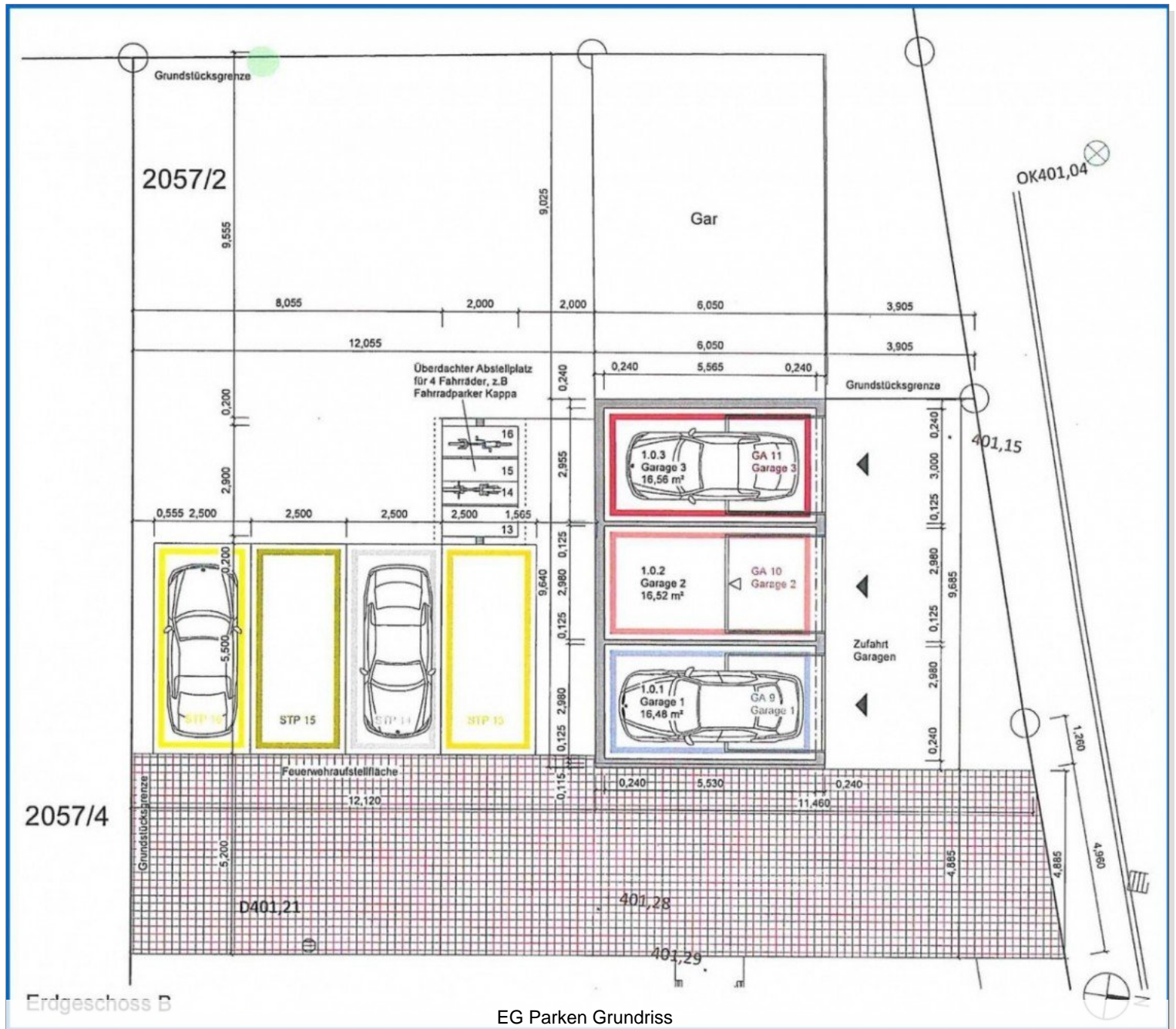
- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396





- > Etagenwohnung
- > Radolfzell am Bodensee
- > 3 Zimmer

- > 61,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1396



## AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.