

EXPOSÉ

Bezugsfreies 1- Familienhaus in Radolfzell-Böhringen in herrlicher ruhiger Lage mit Pool und Garage



ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 78315 Radolfzell am Bodensee / Böhringen
- Baujahr: 1989
- Zimmerzahl: 6
- Wohnfläche (ca.): 142 m²
- Nutzfläche (ca.): 70 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 522 m²
- Terrasse: ja
- Garage: ja

**Kaufpreis
auf Anfrage**

ReWa Immobilien GmbH

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

> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhlingen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78315 Radolfzell am Bodensee / Böhlingen
Baujahr	1989
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	142 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	522 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Carport
Garage	Anzahl 1
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	152,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Radolfzell am Bodensee / Böhlingen präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem

Baujahr 1989 als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Auf einem ca. 522 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 142 m² (EG ca. 84 m² plus DG ca. 58 m²) sowie zusätzliche ca. 70 m² Nutzfläche - perfekt für Hobby, Vorrat, Hauswirtschaft oder praktischen Stauraum.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und entspannte Abläufe im Alltag. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Ein besonderes Plus sind die Außenbereiche: Eine Terrasse lädt zu sonnigen Stunden im Garten ein, während ein Balkon zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien schafft. Der gepflegte Zustand des Hauses unterstreicht den wertigen Gesamteindruck und bietet eine solide Basis für langfristiges Wohnen.

Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und eignet sich hervorragend für Interessenten, die in Bodenseenähe ein attraktives Einfamilienhaus mit guter Raumaufteilung und angenehmem Wohnumfeld suchen.

Ausstattung:

- Zwei Carports
- ein Stellplatz
- Garage
- Erdgeschoss Heizkamin
- Neue Photovoltaikanlage 2020 mit 6,93 KWp
- Neue Gasheizung 2020
- zusätzliche Nutzfläche im UG ca. 23 m² (Büro Deckenhöhe 2,30 und Bad Deckenhöhe 2,20 m)
plus Einbauküche
nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten.
- EG Wohnung ca.84m²
- DG Wohnung ca.58 m² (Eigene Küche)

Die DG Wohnung kann auch separat vermietet werden da eigenen Eingangsbereich.

- Folienpool aus dem Jahre 2000 wird beheizt durch Solarthermie Dach
- Zisterne im Garten
- Im Dachgeschoss drei neue Dachfenster Baujahr ca. 2024 (10.000.-EUR)
- Im Erdgeschoss Fussbodenheizung (ausser Schlafzimmer)
- im Erdgeschoss Elektrische Markise und zum Teil auch Rollläden
- Rollläden Küche Neu ca. 2024

Lagebeschreibung:

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhringen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



Das Einfamilienhaus befindet sich in dem charmanten Stadtteil Böhringen von Radolfzell am Bodensee, eingebettet in eine ruhige und familienfreundliche Umgebung. Diese malerische Region besticht durch ihre Nähe zum Bodensee, der vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität bietet. Die ländliche Idylle kombiniert mit der Nähe zum Stadtzentrum von Radolfzell sorgt für eine optimale Balance zwischen Entspannung und urbaner Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar, was diesen Standort besonders attraktiv für Familien macht. Die umliegende Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, wodurch das Haus ideal für Naturliebhaber und all jene ist, die ein harmonisches Wohnumfeld schätzen.

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:



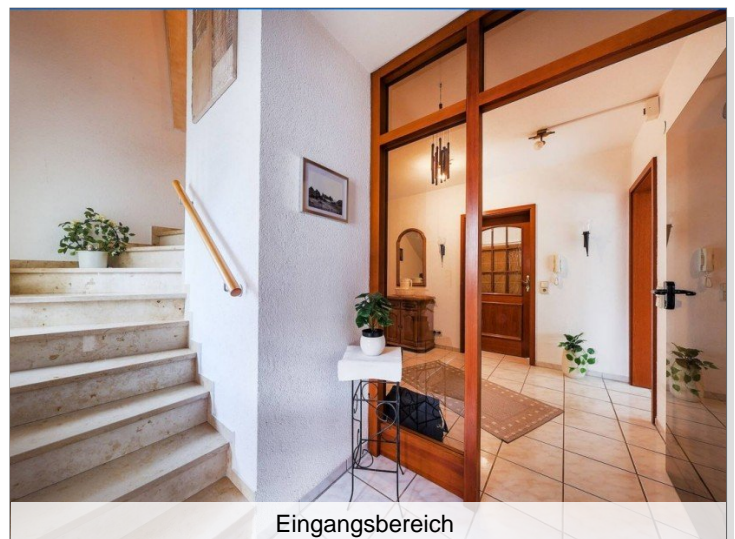
Südansicht



Südansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhlingen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



Flur EG



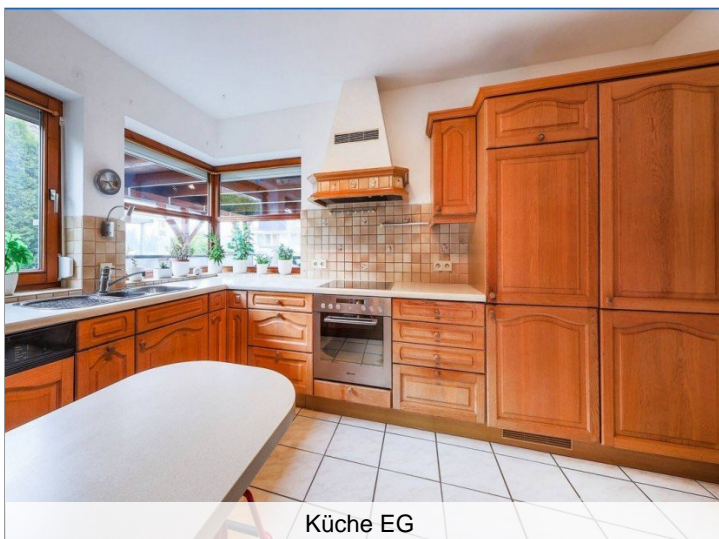
Flur EG



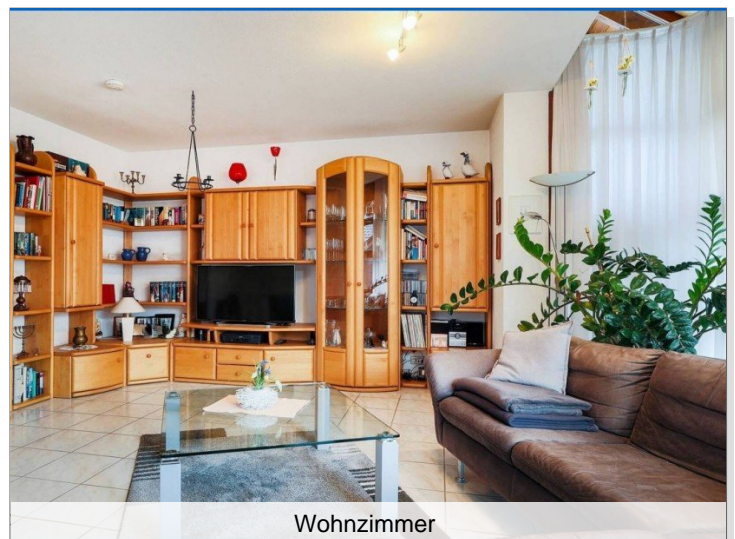
Küche EG



Esszimmer



Küche EG



Wohnzimmer

Eckdaten

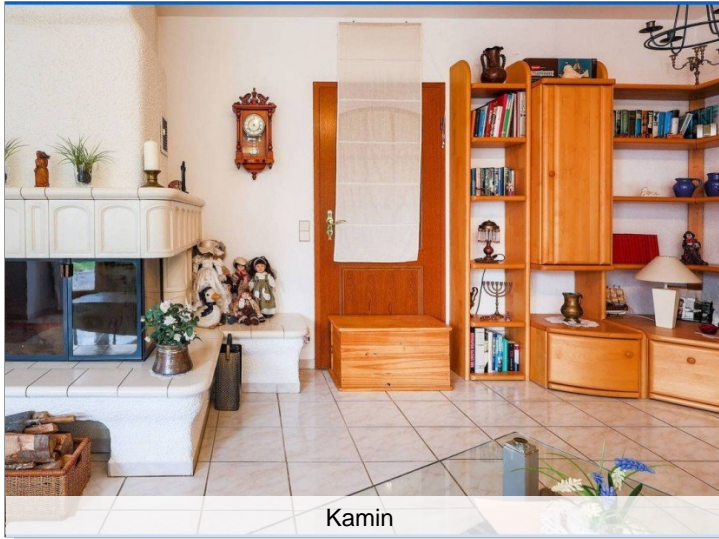
> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhlingen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



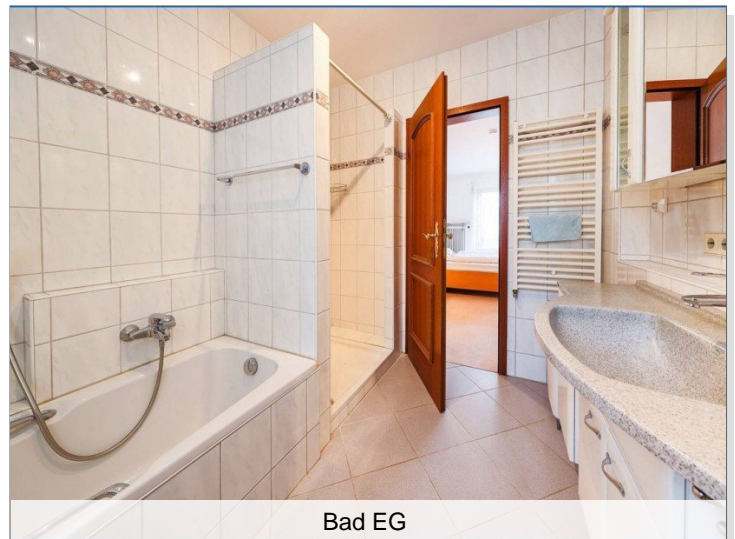
Kamin



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer



Bad EG



Gaste WC EG



Bad EG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhlingen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



Flur UG



Gasheizung



Keller UG



Büro UG



Keller UG



Büro UG

Eckdaten

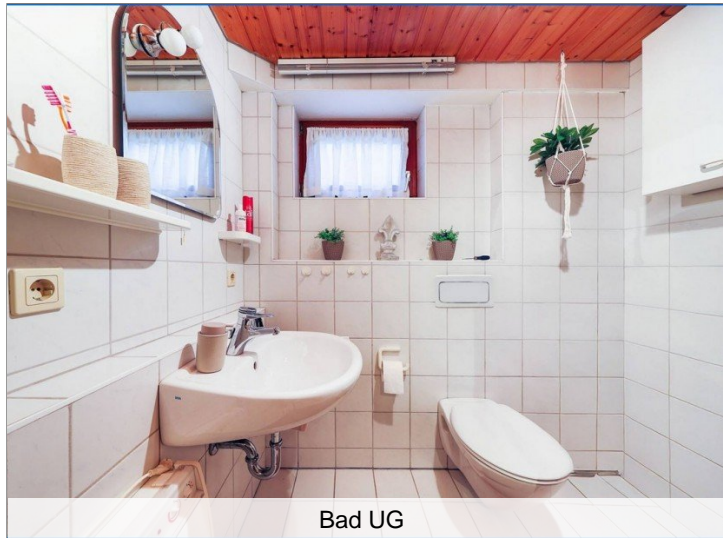
> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhlingen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



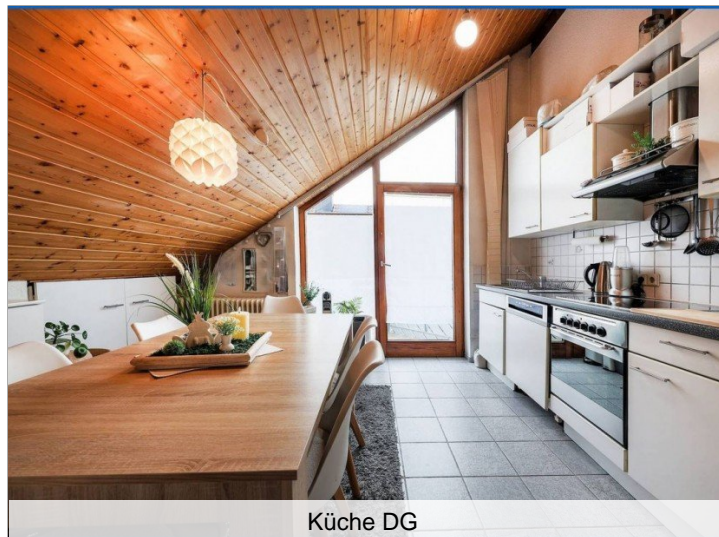
Bad UG



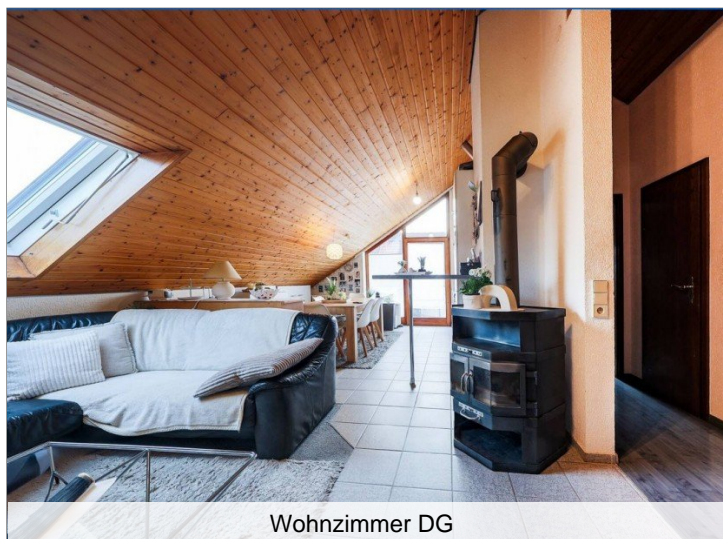
Flurbereich im DG



Bad UG



Küche DG



Wohnzimmer DG



Küche DG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhlingen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



Balkon DG



Schlafzimmer DG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer DG



Flurbereich DG

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhlingen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



Bad DG



Terrasse



Bad DG



Garten



Gartenhaus



Pool

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhlingen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



PV+ Solarthermie



Garage plus 3 Stellplätze



Eingang zur Garage über den Garten



Westseite Weg in den Garten



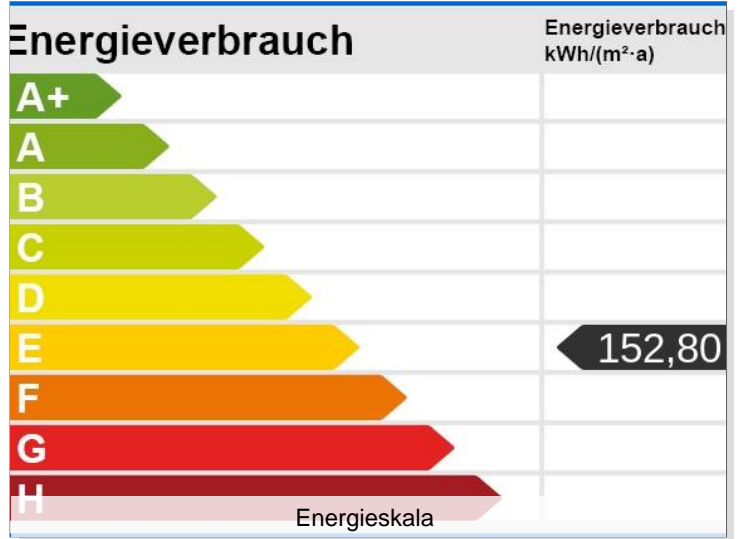
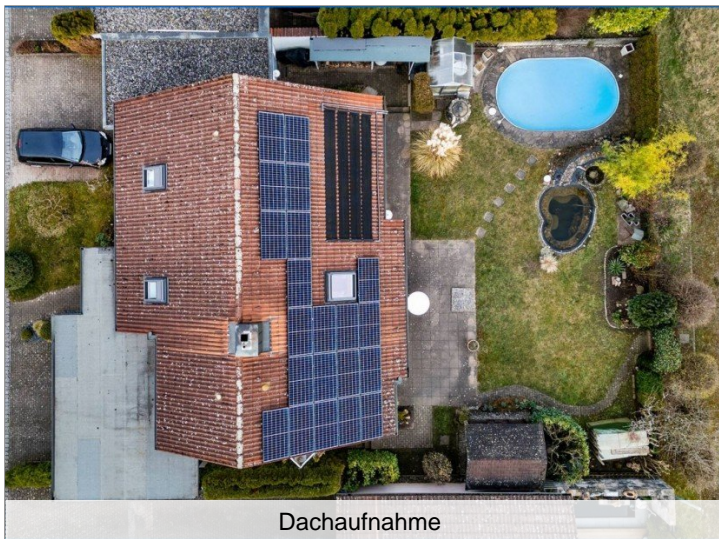
Terrasse



Geräumige Garage

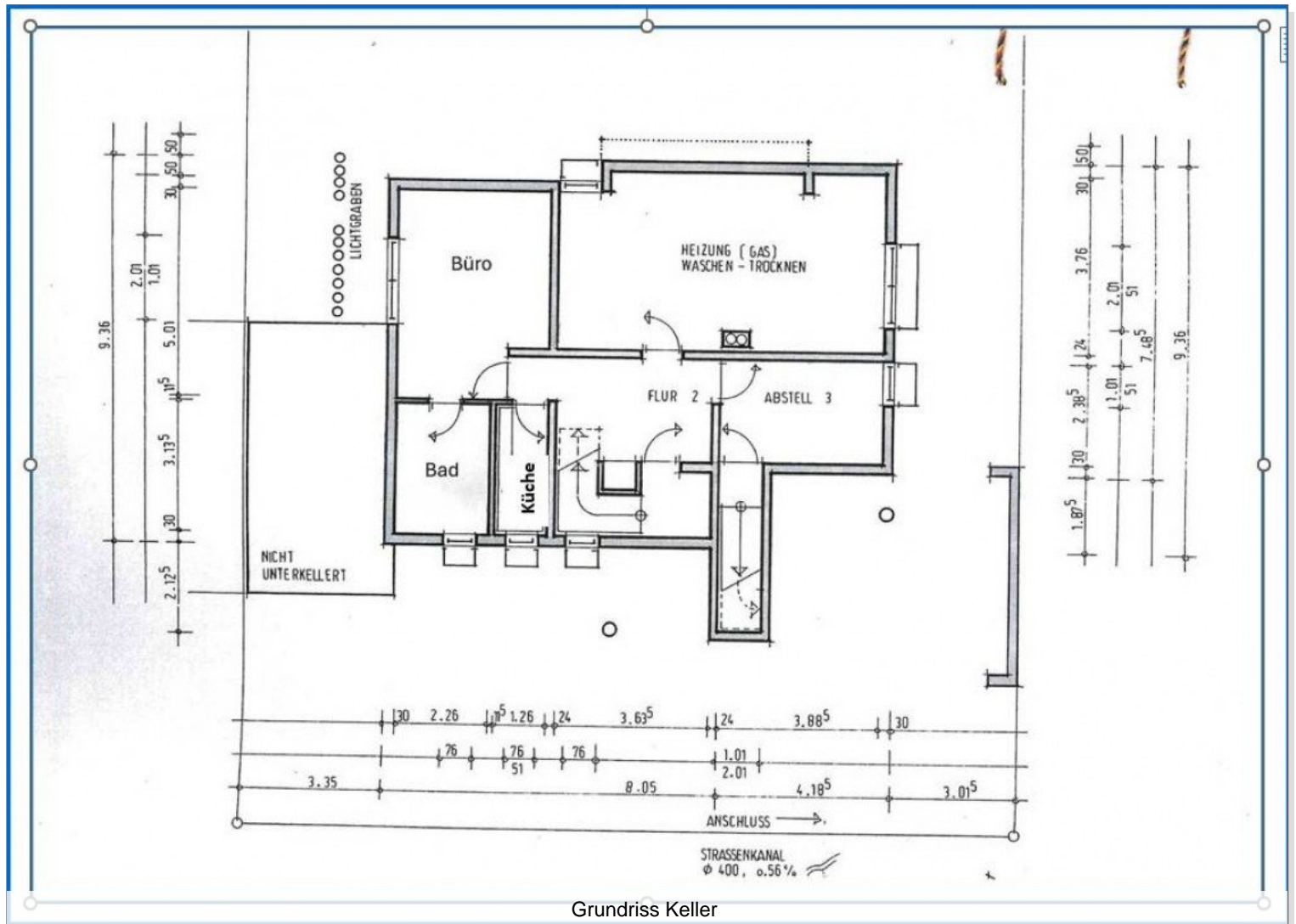
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Radolfzell am Bodensee / Böhlingen
- > 6 Zimmer
- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1240



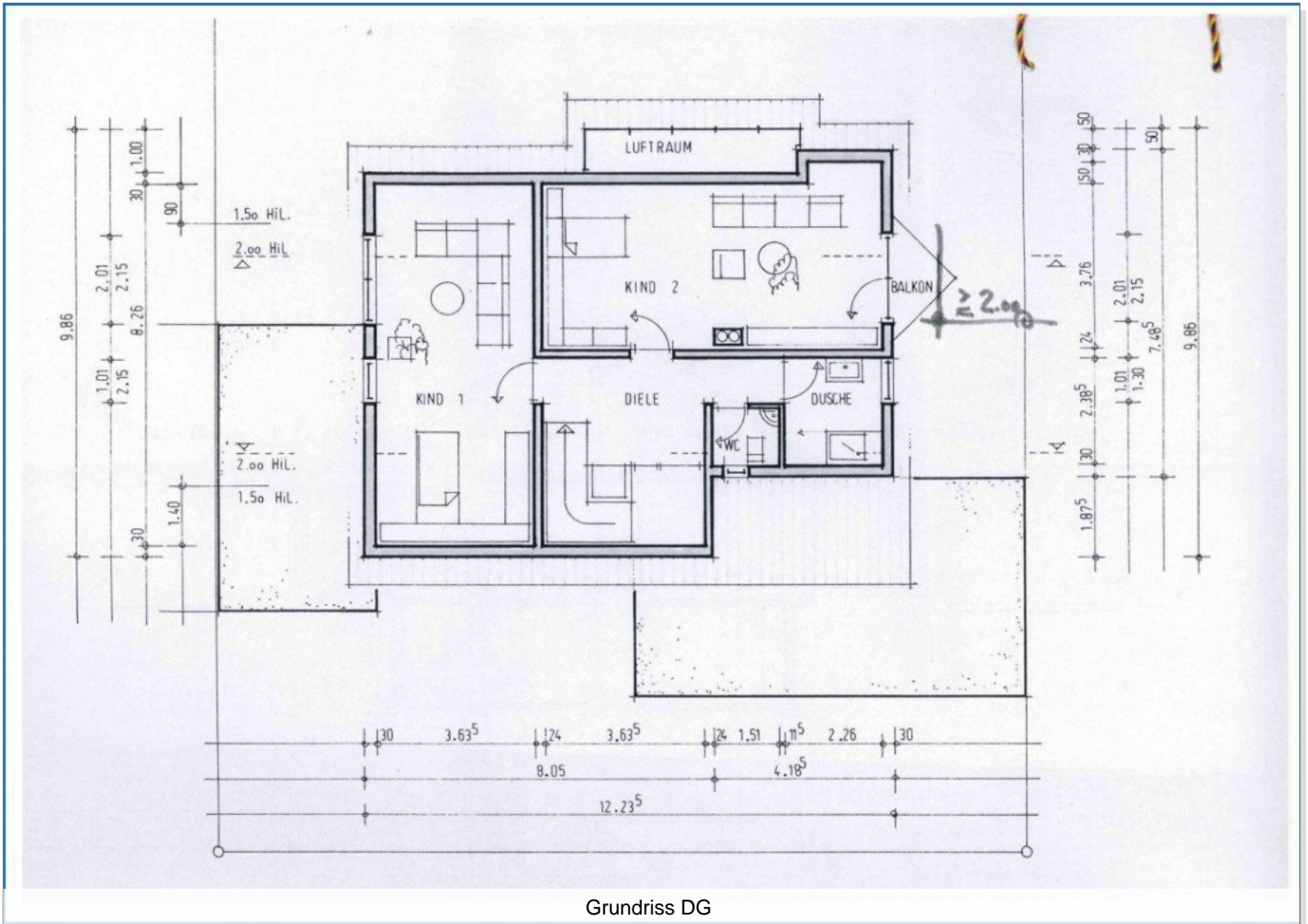
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Radolfzell am Bodensee / Böhlingen
- > 6 Zimmer
- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1240



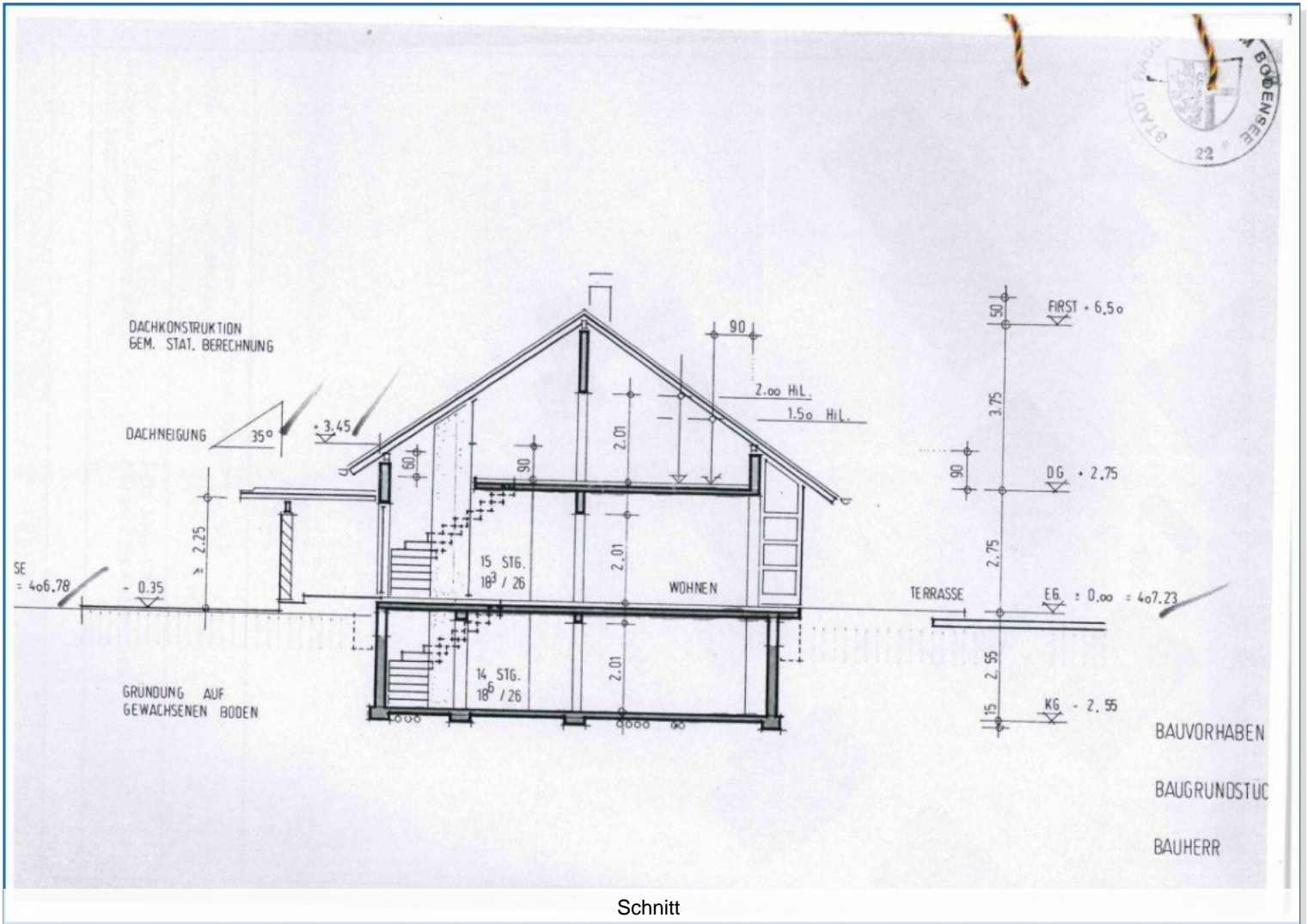
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Radolfzell am Bodensee / Böhlingen
- > 6 Zimmer
- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1240



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Radolfzell am Bodensee / Böhlingen
- > 6 Zimmer
- > 142 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1240



Schnitt

> Einfamilienhaus

> Radolfzell am Bodensee / Böhringen

> 6 Zimmer

> 142 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1240



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.