

EXPOSÉ

Charmante, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² in gepflegtem Mehrfamilienhaus, Weinburg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 78315 Radolfzell am Bodensee
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 80,21 m²
Gesamtfläche (ca.): 80,21 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.020 m²
Anzahl Etagen: 2
Anzahl Stellplätze: 1
Stellplatzart: Carport

Kaufpreis
€ 429.000,-

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

- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78315 Radolfzell am Bodensee
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80,21 m ²
Gesamtfläche (ca.)	80,21 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.020 m ²
Kaufpreis	429.000,- €
Anzahl Etagen	2
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Carport	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,10 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Befuerung	Öl
Fahrradraum	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

Charmante, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² in gepflegtem Mehrfamilienhaus
Diese attraktive Eigentumswohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus solider Bausubstanz und umfangreichen Modernisierungen. Das Gebäude wurde im Jahr 1967 errichtet und seither kontinuierlich instandgehalten sowie energetisch aufgewertet. Die ca. 80 m² große Wohnung wurde im Jahr 2013 umfassend saniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die gesamte Elektrik erneuert, teilweise elektrische Rollläden installiert sowie ein modernes Badezimmer und eine zeitgemäße Küche eingebaut. Auch die Bodenbeläge wurden vollständig erneuert und Heizkörper teilweise ausgetauscht. Die Fenster wurden über die Jahre hinweg ebenfalls sukzessive modernisiert. Ein besonderer Vorteil: Die gepflegte Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt in der Wohnung. Auch das Gemeinschaftseigentum wurde laufend modernisiert:
o2012: Einbau einer neuen Öl-Heizung
oca. 2019: Sanierung des Carports
o2024/2025: Erneuerung der Hauseingangstüren und Klingelanlage

sowie Anpassung der Öllagerung an aktuelle Brandschutzvorschriften
o2025: Energetische Dachsanierung, teilweise Fassadensanierung inklusive Neuanstrich, Reparaturen am Wintergarten sowie Umstellung der Hausbeleuchtung auf moderne Bewegungsmelder
oZusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage installiert (im Besitz der Hausverwaltung), über die Bewohner kostengünstig Strom beziehen können
o2026: Komplette Erneuerung des Stromkastens inklusive neuer Zähler und Sicherungen
Diese fortlaufenden Investitionen sorgen für ein gepflegtes Erscheinungsbild und eine zukunftssichere Wohnqualität. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf eine modernisierte Immobilie in einem gut instand gehaltenen Gebäude legen.
Machen Sie gerne einen Besichtigungstermin und vergessen Sie nicht den Finanzierungsnachweis!

Ausstattung:

Allgemeine Daten:

- oBaujahr: 1967
- oWohnfläche: ca. 80 m² (laut Wohnflächenberechnung)

Wohnung (Sanierung 2013):

- oElektrik vollständig erneuert
- oTeilweise elektrische Rollläden
- oNeues Badezimmer
- oModerne Einbauküche (verbleibt in der Wohnung)
- oNeue Bodenbeläge
- oHeizkörper teilweise erneuert
- oFenster alle nach 2000 erneuert

Gebäude & Gemeinschaftseigentum:

- o2012: Neue Öl-Heizung installiert
- oca. 2019: Carport saniert

Sanierungen 2024/2025:

- oNeue Hauseingangstüren
- oNeue Klingelanlage
- oNeue Ölwanne inkl. Anpassung an Brandschutzvorschriften

Modernisierungen 2025:

- oEnergetische Dachsanierung
- oTeilweise energetische Fassadensanierung + Neuanstrich
- oInstallation einer Photovoltaikanlage (Strom günstig beziehbar über Hausverwaltung)
- oReparaturen am Wintergarten
- oHausbeleuchtung auf Bewegungsmelder umgestellt

Geplante Maßnahme 2026:

- oKomplette Erneuerung des Stromkastens beauftragt und bezahlt - ist in der Fertigstellung

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

- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



- oNeue Zähler und Sicherungen
- oNeuer Energieausweis ist in Arbeit

Lagebeschreibung:

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Radolfzell - auf der malerischen Weinburg, einem charmanten, ruhigen Hügel im südlichen Teil der Stadt, der für seine atemberaubenden Ausblicke auf den Bodensee und die umliegenden Weinberge bekannt ist. Die Weinburg gilt als eines der idyllischsten Wohngebiete in Radolfzell und verbindet auf perfekte Weise die Nähe zur Natur mit einer exzellenten Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Weinanbauflächen, die dem Gebiet seinen charakteristischen, entspannten Charme verleihen. Wer hier wohnt, genießt nicht nur eine unverbaubare Sicht auf den Bodensee, sondern auch die Ruhe und Erholung, die mit einem Leben im Grünen einhergeht. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Radolfzell in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder zu Fuß erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote und Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in dieser Region besonders angenehm machen.

Die Lage auf der Weinburg bietet zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Straßen, sodass sowohl Friedrichshafen als auch Konstanz schnell erreicht werden können.

Ob für den Alltag oder zum Entspannen - hier verbindet sich das Beste aus beiden Welten: Natur und Urbanität, Ruhe und Erreichbarkeit. Ein Ort, an dem man zu Hause ist und gleichzeitig die Vorzüge der Region in vollen Zügen genießen kann.

Sonstiges:

Im ALLEINAUFTRAG der ReWa Immobilien GmbH !

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:



Haus von oben im Wohngebiet



Ansicht Haus linke Seite



Ansicht Haus rechte Seite

Eckdaten

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

- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



Haus von oben



Haus von oben mit Sicht auf den Bodensee



Haus oben rechte Seite



Haus oben hinten



Haus in der Weinburg

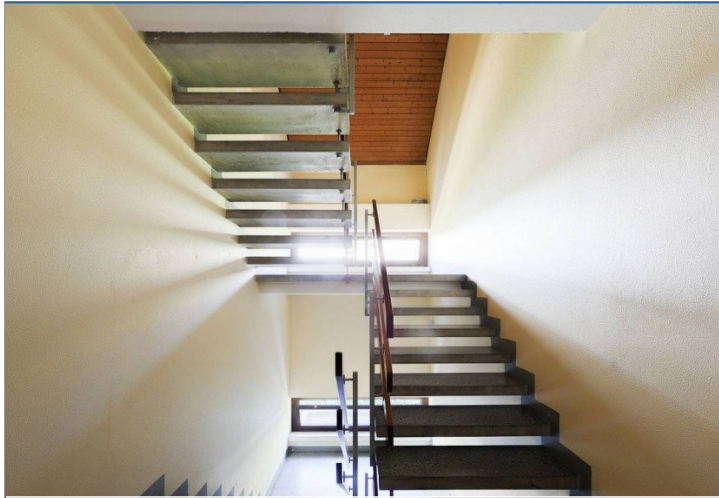


Hauseingang vom Carport aus

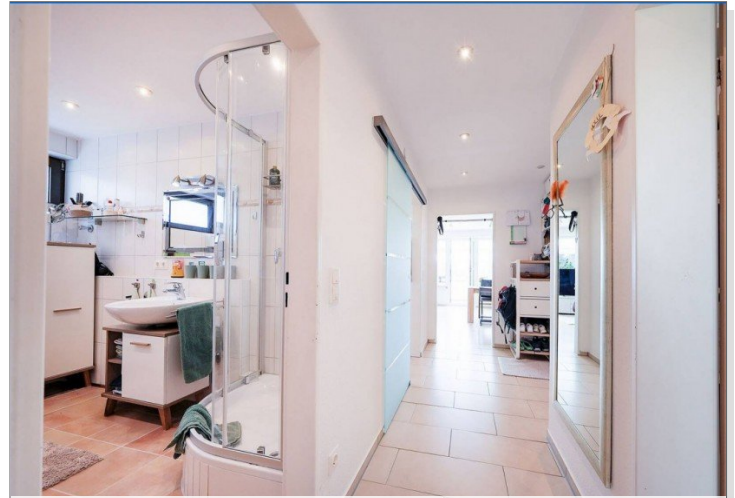
Eckdaten

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

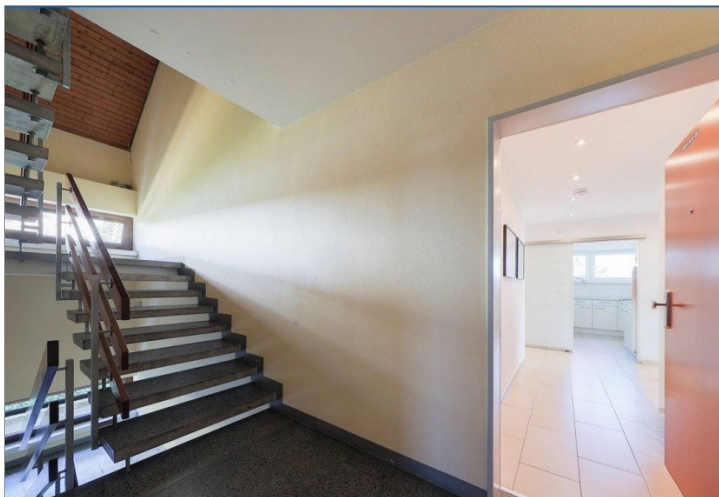
- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



Treppenhaus



Flur mit Blick ins Bad



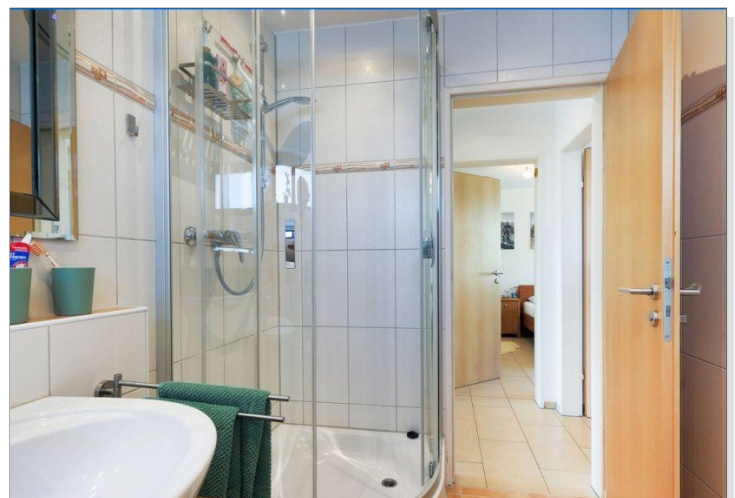
Treppe mit Wohnungseingang



Flur Blick zum Einangng



Flur Blick ins Eßzimmer



Bad_Dusche

Eckdaten

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

- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



Bad_WC



Wohn- und Esszimmer mit verglastem Balkon



Küche



Ausblick vom Balkon



Wohnzimmer und Esszimmer

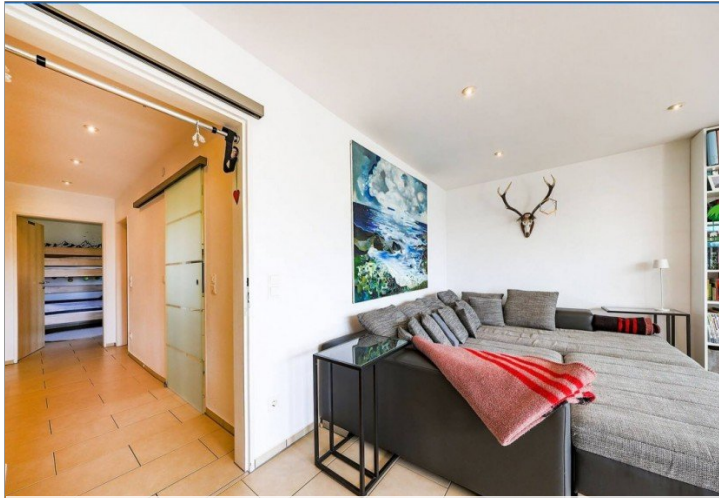


Verglaster Balkon

Eckdaten

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

- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



Wohnzimmer Blick in den Flur



Schlafzimmer Richtung Eingang



Kinderzimmer



Kellerraum



Schlafzimmer



Gemeinschafts-raum Keller

Eckdaten

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

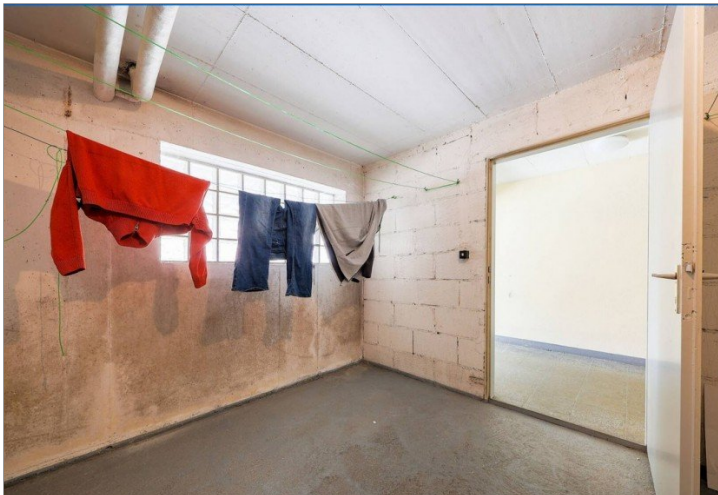
- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



Raum für Waschmaschinen



PhotovoltaikWechsler



Trockenraum Keller



Heizungsanlage

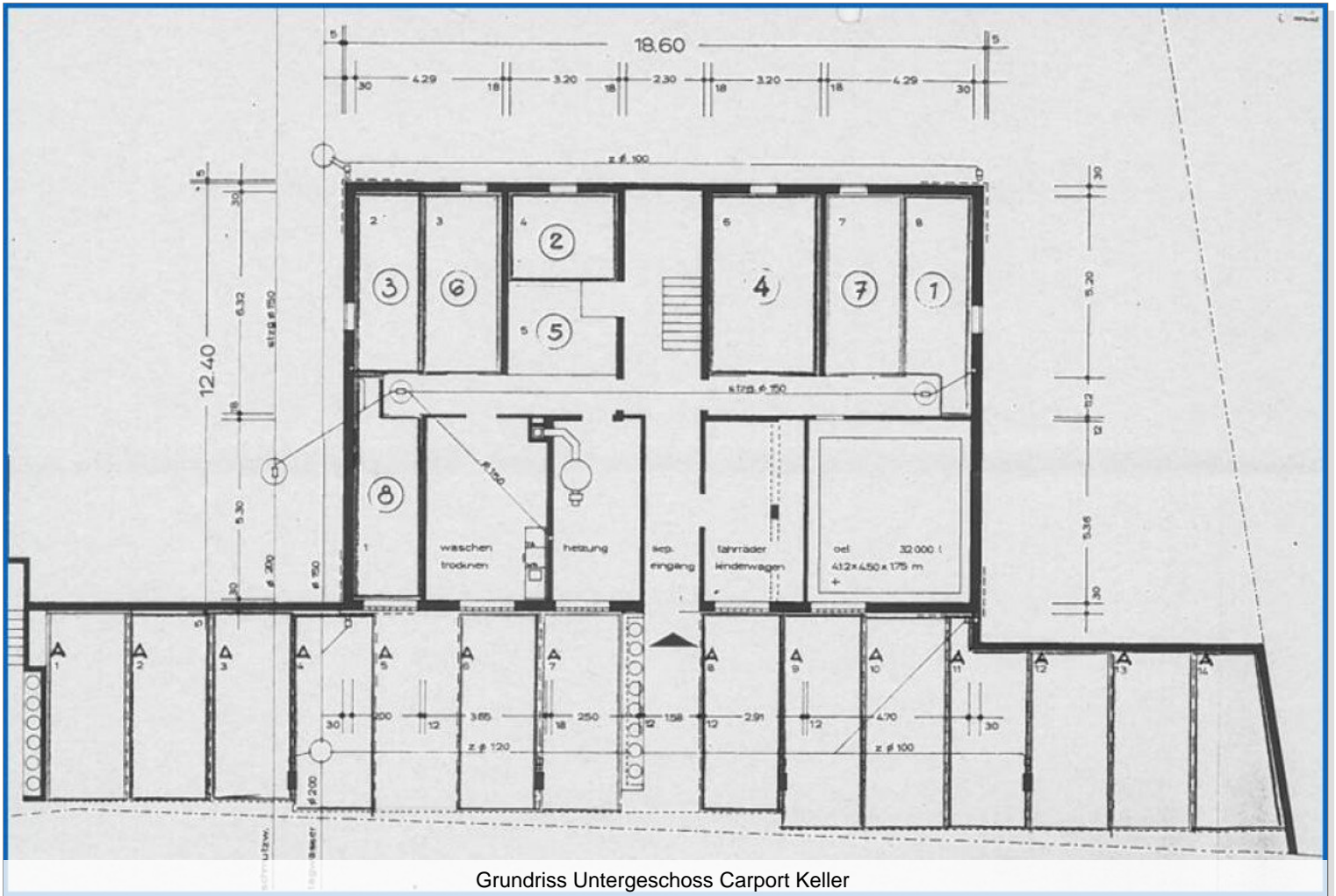


DIA-Zert-Logo_DIN-EN-15733_weiß

Eckdaten

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

- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401

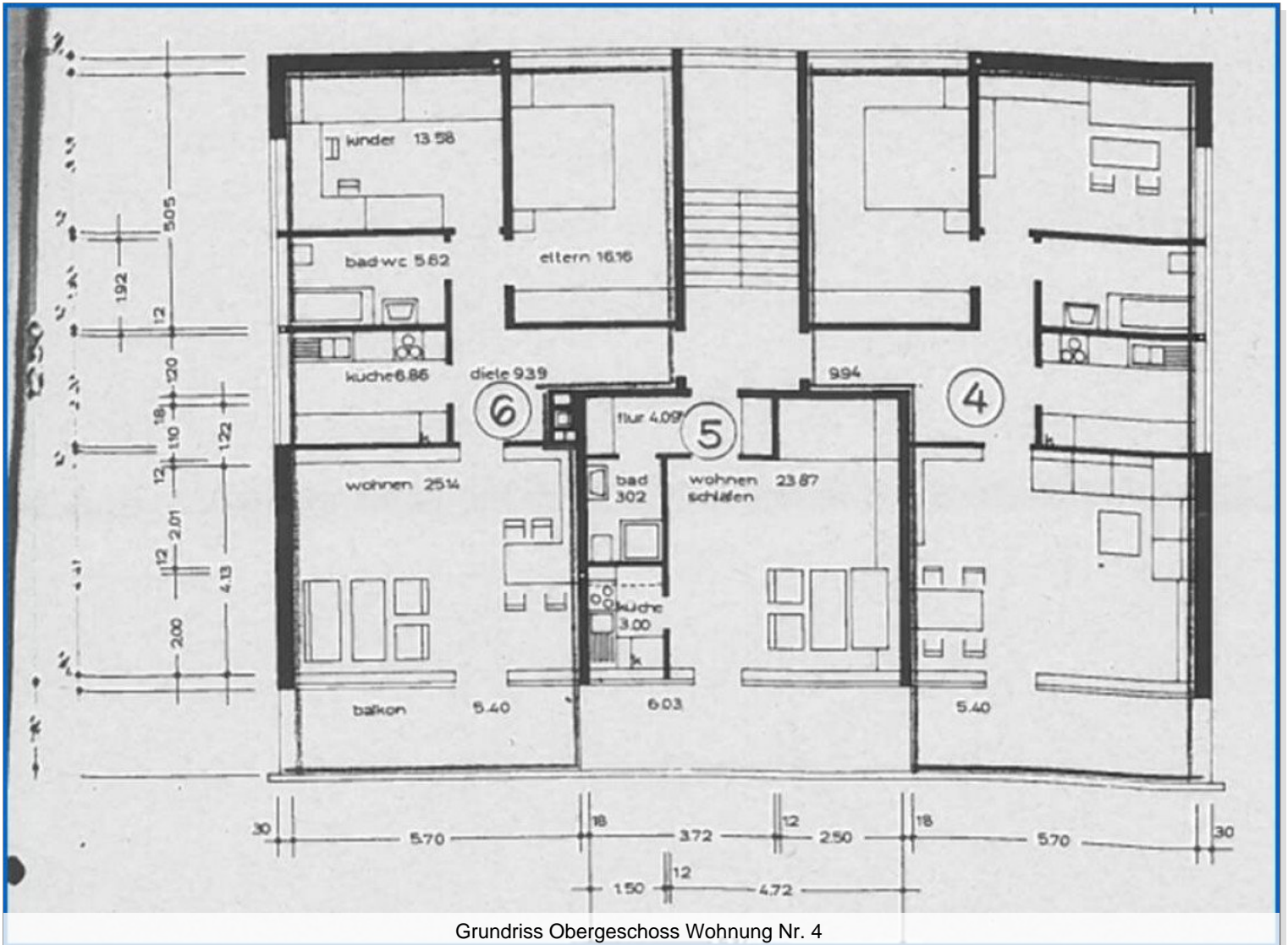


Grundriss Untergeschoss Carport Keller

Eckdaten

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

- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



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

- > 80,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1401



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.