

Radolfzell am Bodensee

# Mehrfamilienhaus mit ruhigem Bistro und sicheren Mieteinnahmen im Herzen von Radolfzell

Número da propriedade: 24031025



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

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 251 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 117 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Numa vista geral

Número da propriedade	24031025
Área	ca. 251 m <sup>2</sup>
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1800
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	895.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1985
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 78 m <sup>2</sup>
Área arrendáve	ca. 279 m <sup>2</sup>
Móveis	Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	90.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.09.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1800



Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



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



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



Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel





Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel





Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel





Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel





Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel





Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel





Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel



Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel





Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel





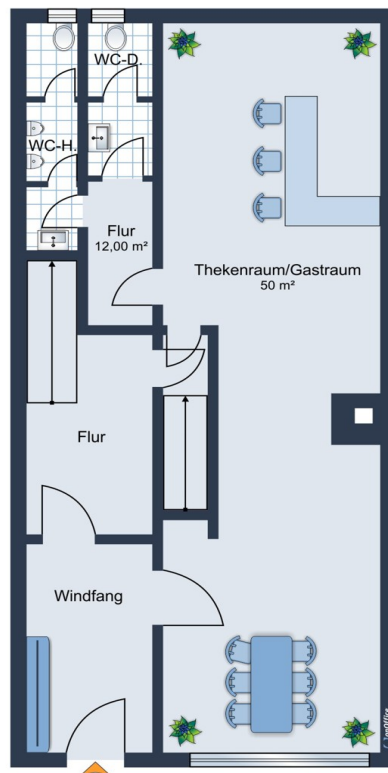
Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## O imóvel

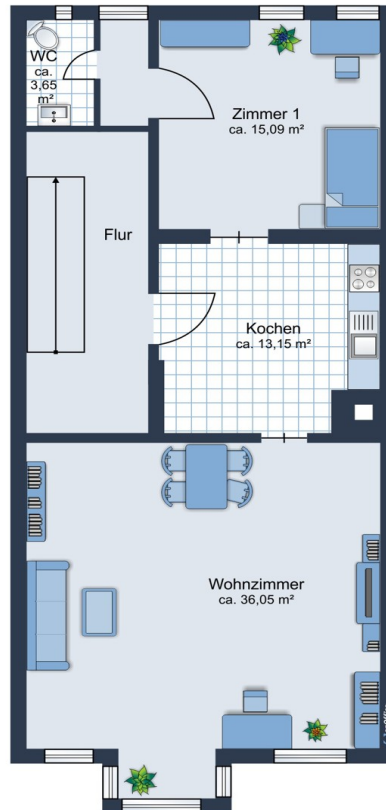


Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

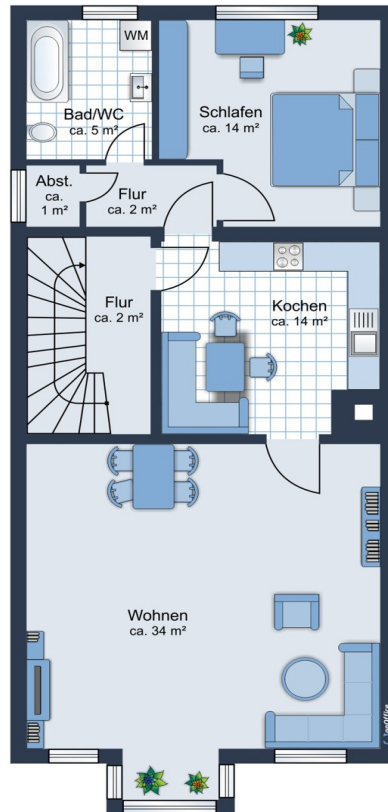
## Plantas dos pisos



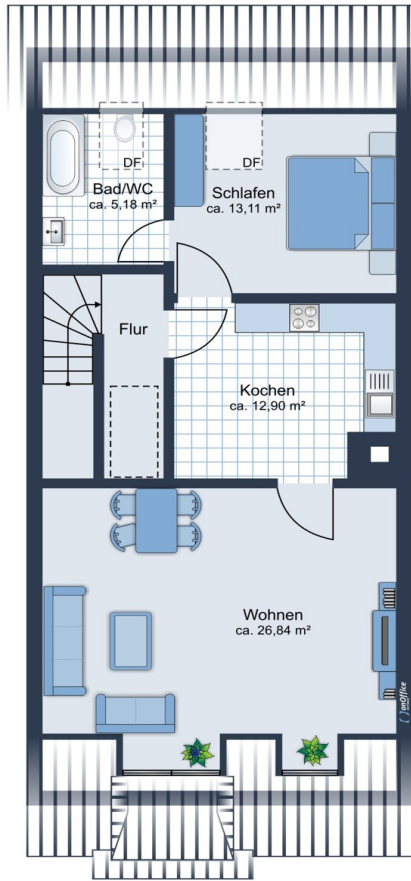
Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns, Ihnen dieses historische Wohn - und Geschäftshaus im Herzen von Radolfzell vorstellen zu dürfen. Das 3 Stöckige Mehrfamilienhaus wurde ca. 1800 erbaut und im Jahr 1970 kernsaniert. Die Immobilie verfügt über drei gemütliche Wohneinheiten mit insgesamt ca. 201m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoß befindet sich zusätzlich noch eine sehr gepflegte, ca. 50 m<sup>2</sup> große Gastronomiefläche, die aktuell als beliebtes Bistro betrieben wird und noch über ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügt. Sowohl im 1 OG als auch im 2 OG befindet sich eine schöne 2,5 - Zimmer Wohnung mit einem hellem Wohn - und Essbereich. Zusätzlich befindet sich im DG noch eine 2 - Zimmer Wohnung. Alle Wohnungen sind mit Laminatboden ausgestattet, verfügen über eine Einbauküche, einem hellgefliesten Tageslichtbad mit Badewanne und einen Kamin. Optional besteht noch die Möglichkeit, den Speicher auszubauen um zusätzliche Wohnfläche zu generieren. Das Haus ist gepflegt und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in regelmäßigen Abständen durchgeführt. Alle vier Einheiten sind vermietet und die Gesamtmieteinnahmen p.a. betragen aktuell € 35.784.- Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme um Ihnen diese schöne Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Detalhes do equipamento

- EG: Gastronomiefäche mit Nuzfläche ca. 78 m<sup>2</sup>
- 1 OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 69 qm<sup>2</sup>
- 2. OG: 2,5 - Zimmer Wohnung ca. 72 qm<sup>2</sup>
- DG: 2 - Zimmer Wohnung ca. 60 qm<sup>2</sup>



Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 90.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 24031025 - 78315 Radolfzell am Bodensee

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5 Constança  
E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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