

HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

# PREIS AUF ANFRAGE LEBEN, LACHEN, WOHLFÜHLEN IHR FAMILIENIDYLL AUF DER BELIEBTEN HALBINSEL METTNAU

???????? ??????????: 25031041



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

???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 222,73 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 551 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????? | 25031041                  |
| ????????????        | ca. 222,73 m <sup>2</sup> |
| ?????????           | 10                        |
| ???????????? ???    | 3                         |
| ??????????          |                           |
| ??????????          | 3                         |
| ???? ?????????????  | 1954                      |

|                      |                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | ?????????                                                                                       |
|                      | ???????????????                                                                                 |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises           |
| ????? ?????????????? | 2018                                                                                            |
| ???????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

????????? ???? ?????

|                 |            |               |                |
|-----------------|------------|---------------|----------------|
| ?????????       | ?????????  | ????????????? | VERBRAUCH      |
| ?????????       | ?????????  | ?????????     |                |
| ???? ?          | ????       | ?????         | 119.00 kWh/m²a |
| ?????????       | 08.08.2029 | ?????????     | D              |
| ??????????????? |            | ?????????     |                |
| ?????? ??       | ????       | ?????????     |                |
| ???? ?          | ????       | ?????????     | 1954           |
|                 |            | ???? ?        |                |
|                 |            | ?????????     |                |
|                 |            | ????????????? |                |

???????? ??????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFSZELL

?? ????????



???????? ?????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ????????



???????? ??: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ???????



???????? ??????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFSZELL

?? ?????????



??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ????????



??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFSZELL

?? ???????



???????? ?????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFSZELL

?? ?????????



??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ????????



??????? ?????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ????????



??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ???????



???????? ??????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ?????????



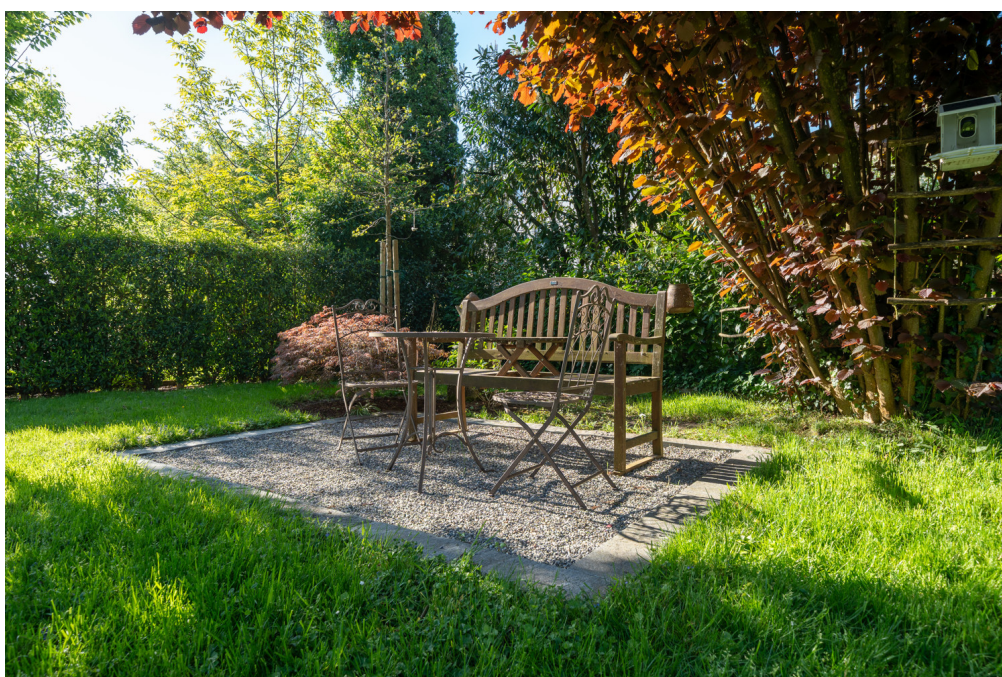
??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ????????



???????? ?????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFSZELL

?? ?????????



???????? ?????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFSZELL

?? ????????



???????? ??: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFSZELL

?? ???????



???????? ??????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ????????



??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ????????



???????? ??????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?? ?????????



???????? ??????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFFZELL

???????



#### LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 3,42 m<sup>2</sup>
- 03 Garderobe - 1,36 m<sup>2</sup>
- 04 WC - 2,01 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 4,62 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnküche - 17,20 m<sup>2</sup>
- 07 Schlafzimmer - 11,79 m<sup>2</sup>
- 08 Arbeitszimmer - 10,29 m<sup>2</sup>



#### LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Essen - 11,49 m<sup>2</sup>
- 03 Flur - 3,28 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 4,89 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 9,31 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafzimmer - 16,66 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnzimmer - 34,43 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - 14,20 m<sup>2</sup>



| LEGENDE |                                            |
|---------|--------------------------------------------|
| 01      | Treppenhaus                                |
| 02      | Essen - 11,49 m <sup>2</sup>               |
| 03      | Flur - 3,28 m <sup>2</sup>                 |
| 04      | Bad - 4,89 m <sup>2</sup>                  |
| 05      | Küche - 9,31 m <sup>2</sup>                |
| 06      | Schlafzimmer - 16,66 m <sup>2</sup>        |
| 07      | Zimmer - 12,29 m <sup>2</sup>              |
| 08      | Wohnzimmer - 21,81 m <sup>2</sup>          |
| 09      | überdachte Terrasse - 10,33 m <sup>2</sup> |

HN



| LEGENDE |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| 01      | Flur                              |
| 02      | Keller                            |
| 03      | Ollager - 10,52 m <sup>2</sup>    |
| 04      | Heizraum - 8,10 m <sup>2</sup>    |
| 05      | Werkstatt - 11,91 m <sup>2</sup>  |
| 06      | Keller - 9,43 m <sup>2</sup>      |
| 07      | Keller - 6,86 m <sup>2</sup>      |
| 08      | Waschküche - 14,35 m <sup>2</sup> |

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

## ??? ????? ?????????

Familienfreundliche Idylle umgeben von Ruhe, Natur und Nähe zum See

Dieses sehr gepflegte und 2018 komplett renovierte Haus befindet sich auf der sonnigen Halbinsel Mettnau in unmittelbarer Nähe zum See und dem beliebten Mettnaupark. Hier sind Sie umgeben von Ruhe und Natur und können vom Alltag bestens abschalten. Die sehr idyllische und helle Immobilie verbindet den Charme eines Altbaus mit modernen Komfort und liebevollen Details. Eine perfekte Wahl für all jene, die inmitten grüner Umgebung auf Annehmlichkeiten nicht verzichten möchten.

Das renovierte Haus BJ. 1954 mit einer Raumaufteilung von insgesamt 10 Zimmern, bietet Ihnen großzügigen Wohnkomfort verbunden mit vielfältigsten Wohnmöglichkeiten. Die Immobilie ist aktuell in drei geschlossene Einheiten aufgeteilt die separat genutzt oder vermietet werden können. Ebenso ist es vorstellbar, dass eine große Familie sich über die drei Ebenen verteilt und gemeinsam sehr wohlfühlt. Die Immobilie eignet sich dementsprechend hervorragend für ein Mehrgenerationenhaus, eine große Familie oder als Kapitalanlage.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet die großzügige Südterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien anbietet und direkten Zugang zu dem sehr gepflegten und liebevoll angelegten Garten gewährt. Das sonnige und ruhige Gartengrundstück welches von gepflegten Gärten umgeben ist, bietet im Winter auch etwas Seeblick. Ein weiteres Highlight ist der große Südbalkon im Obergeschoss, der nicht nur für ausgiebige Sonnenstunden geeignet ist, sondern auch einen angenehmen Rückzugsort bietet. Jede Einheit verfügt über modern ausgestatteten Badezimmern sowie voll ausgestattete Küchen was für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt. Jedes Zimmer der Immobilie ist lichtdurchflutet und vermittelt eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Große Fensterfronten und das durchdachte Raumkonzept verstärken diesen Effekt. Die Bodenbeläge sind aus hochwertigem Edelholzparkett und aus Design Vinyl Boden in Holzoptik oder Designfliesen in Küche und Bad. Sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß befindet sich ein gemütlicher Kamin der im Winter für wohlige Stimmung sorgt.

Die Lage des Hauses bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Ebenso erreicht man in nur 250 Schritten den wunderschönen Bodensee, der sich ideal für Freizeitaktivitäten anbietet. Die Nähe zum Mettnaupark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind

ebenfalls leicht erreichbar. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich 150 m nahe am Haus

Diese einzigartige Kombination aus Naturverbundenheit und städtischem Komfort macht die Immobilie zu einem idealen Wohnsitz. Das Zusammenspiel von großzügigen Wohnflächen, hoher Bauqualität und moderner Ausstattung in unmittelbarer Seenähe bietet ein ansprechendes Gesamtbild, das die Herzen von Hausliebhabern höher schlagen lässt.

Bei Interesse an einer Besichtigung können Sie jederzeit Kontakt mit uns aufnehmen. Wir freuen uns, Ihnen diese idyllische Immobilie persönlich zu präsentieren.

??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

?????????????? ??? ????????

EG:

- Wohnzimmer
- Große Südterrasse mit Zugang zum großzügigen Garten
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Kinderzimmer
- Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Vollausgestattete, moderne Einbauküche mit Fußbodenheizung

OG:

- Sehr helles Wohnzimmer mit Kamin
- Großer Sonnenbalkon 14,2m<sup>2</sup> zur Südseite
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Vollausgestattete, moderne Einbauküche

DG:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und WC
- Vollausgestattete moderne Kochnische

??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

??? ??? ??? ???????????

Unsere sonnige Immobilie befindet sich in absoluter Bestlage in Radolfzell am Bodensee - auf der Halbinsel Mettnau.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie den See und den beliebten Mettnaupark – ein Traum für alle Erholungssuchenden und Naturliebhaber. Die Mettnau ist ein beliebter Kurort und gilt als eine der begehrtesten Wohngegenden von Radolfzell. Die Lage des Hauses bietet nicht nur Ruhe, Entspannung und viel Sonne, sondern auch direkten Zugang zu den vielfältigsten Ausflugszielen entlang des Bodensees.

Radolfzell, mit seinen rund 31.600 Einwohnern, befindet sich am nordwestlichen Ufer des Bodensees und ist ca. 20 km nordwestlich von Konstanz und ca. 10 km östlich von Singen (Hohentwiel) entfernt. Durch das gute öffentliche Verkehrsnetz erreichen Sie schnell und unkompliziert die nahegelegenen Städte. Mit dem beliebten Seehaas erreichen Sie schnell und sicher Ihre regionalen Ziele. Radolfzell verfügt über ein breites Bildungsangebot, von Kindertagesstätten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden und berufsbegleitenden Schulen.

Kunst, Kultur und Theater sowie vielseitigste Freizeitangebote sind ebenso vielseitig vertreten.

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 Sie kulturelle Sehenswürdigkeiten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Restaurants. Über die Autobahn erreicht man den Züricher Flughafen in ca. 50 Minuten, nach Stuttgart sind es ca. 150 Kilometer.

??????? ???????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25031041 - 78315 HALBINSEL METTNAU RADOLFZELL

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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