



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Gepflegtes MFH mit 18 Wohnungen u. 12 Garagen auf großem Grundstück in ruhiger Lage in Radolfzell



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2452	<b>Stand vom:</b>	01.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Anlage	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Ort:</b>	78315 Radolfzell am Bodensee	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	1.475,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	1.475,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	2.757,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	60,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	20,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	3.250.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	145.116,00 €
<b>Provision:</b>	4,76 % inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2031-12-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1963
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	122.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KOSUB Immobilien e.K.	<b>Name:</b>	Mathias Kosub
<b>Straße:</b>	Theodor-Heuss-Straße 12	<b>Ort:</b>	78467 Konstanz
<b>Telefon:</b>	+49 7531 3690696	<b>Faxnummer:</b>	+49 7531 3690695
<b>E-Mail:</b>	konstanz@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-bodensee.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Seltene Angebot am Radolfzeller Immobilienmarkt: Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um ein 1961 gebautes MFH, das mit zwei Hauseingängen, 18 Wohnungen und 12 Garagen eine Wohnfläche von ca. 1.475 m<sup>2</sup> aufweist und auf einem ca. 2.757 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht. Sowohl das Haus als auch die meisten Wohnungen sind in einem sehr gepflegten, größtenteils renovierten sowie modernisierten Zustand und wurden über die Jahre fortlaufend instandgehalten. Seit Anfang der 2000er Jahre wurde knapp 1 Mio. Euro in Instandhaltung, Renovierung, Modernisierung sowie Ausbau des Gebäudes investiert. Dabei wurden 15 der 18 Wohnungen bei Mieterwechseln umfassend renoviert, erhielten neue Böden, Wände und zumeist auch neue Elektrik und moderne Badezimmer. Ebenso wurden u.a. die Fenster im Haus komplett erneuert, eine neue Öl-Zentralheizung eingebaut, Keller und Treppenhäuser renoviert und der Hof neu gepflastert. Auch die Briefkästen und Klingeln wurden ausgetauscht und erst kürzlich der Nordgiebel erneuert. Im Dachgeschoss erfolgte erst 2005 im rechten Hausteil, bzw. 2014 im linken Hausteil der Ausbau der beiden Wohnungen – nach wie vor besteht hier auch noch Ausbaupotenzial (Erhalt einer entsprechenden Genehmigung vorausgesetzt).

Die Immobilie hat mit dem Dachgeschoss insgesamt fünf Etagen. Die Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss weisen eine gleiche Aufteilung im Grundriss auf, wobei sich im linken Hausteil 8 x 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 90,89 m<sup>2</sup> befinden und auf der rechten Seite 8 x 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 78,33 m<sup>2</sup>. Auf jeder Etage pro Hausseite befinden sich jeweils zwei Wohnungen, allesamt mit Balkon. Die im Dachgeschoss ausgebauten 2,5-Zimmer-Wohnungen haben eine Fläche von ca. 69 m<sup>2</sup> im linken Hausteil und ca. 52,46 m<sup>2</sup> im rechten Hausteil. Weiterhin gibt es hier noch Speicherabteile für einen Großteil der Mieter, die neben den Kellerabteilen, 12 Garage und 8 Außenstellplätzen zur Verfügung stehen. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in hervorragender Lage und ist ein seltenes Angebot auf dem Markt. Es ist als sicheres Investment perfekt für Kapitalanleger geeignet und kann ohne großen Aufwand übernommen werden. Ebenso ist die Aufteilung in einzelne Etagenwohnungen denkbar, um diese einzeln zum Verkauf anzubieten. Die monatliche Kaltmiete beträgt 12.093 Euro, was im Jahr eine Summe von 145.116 Euro ausmacht. Das entspricht, in Hinblick auf den Kaufpreis, einer Bruttorendite von ca. 4,5 %, zudem bestehen teilweise Mieterhöhungspotenziale.

## Lage:

---

Radolfzell am Bodensee ist in einer Distanz von ca. 20 Kilometer zu Konstanz am nordwestlichen Ufer des Untersees angesiedelt. Rund 32.000 Einwohner schätzen die Große Kreisstadt für ihre zentrale Anbindung, die hervorragende Nahversorgung und das landschaftliche Idyll. Trotz der überdurchschnittlich guten Infrastruktur hat es der Kurort geschafft, sich seine natürliche Prägung zu erhalten. Aufgrund der konzentrischen Struktur sind unabhängig des Standorts kurze Wege garantiert.

Das MFH liegt in einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet. Trotz der Innenstadtnähe trifft man hier auf einen ruhigen Lebensmittelpunkt und ein angenehmes Wohngefühl. In einem Umkreis von 1-2 Kilometer gibt es neben Lebensmittelgeschäften, Einzelhändlern und Dienstleistern auch diverse Schulen, die jede Sekundarstufe abdecken. Der nächste Kindergarten ist lediglich ca. 100 Meter vom Haus entfernt. Steht kein eigener Pkw zur Verfügung, kann bequem auf das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel zurückgegriffen werden. Auch das Angebot an

abwechslungsreichen Freizeitangeboten kommt in Radolfzell am Bodensee nicht zu kurz. Zahlreiche Vereine, Sportgruppen und kulturelle Aktivitäten versprechen kurzweilige Stunden für alle Altersgruppen. Ruhesuchende und Naturliebhaber dürfen sich auf ausgedehnte Spaziergänge freuen, denn weitläufige Wiesen und Wälder verlaufen rund um die Stadt. Radolfzell am Bodensee vereint auf einzigartige Weise die Ansprüche an einen naturnahen und gleichzeitig urbanen Ort.

## Ausstattung:

---

Die Etagenwohnungen sind ähnlich gestaltet. Die etwas größeren 4-Zimmer-Wohnungen der linken Hausseite bestehen aus einem geräumigen Wohnzimmer mit Balkon, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, einer Küche, einem Badezimmer und separatem WC. Sie sind mit langer Diele elegant aufgeteilt, wobei sich auf der einen Seite das Wohnzimmer und zwei Kinderzimmer und auf der anderen das Schlafzimmer, die Küche, das Bad und WC befinden. Durch das Treppenhaus unterteilt, sind die Wohnungen im Grundriss gespiegelt. Sie sind größtenteils modernisiert, besitzen im Eingangsbereich ein modernes Bad mit Badewanne, Waschbecken, Heizung und einem Klappfenster und die separate Toilette, ebenfalls mit kleinem Fenster. Daneben befindet sich die große Küche mit Fenster und ausreichend Platz für zwei einander gegenüberstehenden Küchenzeilen oder einen Esstisch mit Küchenzeile. Die Wohnungen sind hell, wirken gepflegt und freundlich.

Die rechte Haushälfte mit eigenem Hauseingang weist die 3-Zimmer-Wohnungen auf. Diese bestehen aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche, einem Bad und WC und sind durch eine lange Diele miteinander verbunden. Die Küche bietet ausreichend Raum, um einen Esstisch zu integrieren. Wie bei den größeren Wohnungen sind Bad und WC separat gebaut und mit Fenster ausgestattet. Der Balkon schließt auch hier an das Wohnzimmer an und lässt sich durch eine Glastür betreten.

Die Dachgeschosswohnungen sind modern gestaltet und öffnen sich durch eine breite Diele und den schönen Lichteinfall der Fenster mit 2,5 Zimmern. Sie befinden sich jeweils ganz links und ganz rechts im Haus. Dazwischen liegen die übrigen Speicherabteile für die Mieter. Zuvor waren beide Wohnungen zwei Dachzimmer, die mit dem angrenzenden Speicher ausgebaut wurden.

Im Großen und Ganzen kann hier ein äußerst attraktives Objekt in bevorzugter Wohnlage übernommen werden, wo mit größter Wahrscheinlichkeit immer Bedarf an Wohnraum besteht, somit ist das eingesetzte Kapital hier langfristig sicher investiert. Die vorhandene Hausverwaltung, die sich bisher um sämtliche Angelegenheiten kümmert, kann auf Wunsch übernommen werden. Eine Übernahme des Objekts kann kurzfristig/ zeitlich nach Vereinbarung erfolgen.

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle genannten Umbau-/ Erweiterungs-/Nutzungsänderungsmöglichkeiten sind vorab mit der Baubehörde abzustimmen und bedürfen unter Umständen einer Baugenehmigung o.ä., für den Erhalt



und Machbarkeit wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé dargestellten Grundrisse und Lagepläne dienen nur der beispielhaften Illustration und sind nicht rechtlich bindend. Wohn- u. Nutzflächenangaben wurden nicht baurechtlich überprüft. Beim Wechsel des Eigentümers ist eine Energieberatung verpflichtend. Insbesondere ist auch eine weiterführende Beratung/Information bei den gesetzlichen Bestimmungen zum Heizungstausch oder zu Nachrüstpflichten empfehlenswert.

Die Käuferprovision beträgt 4,76 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Bilder

---



(unverbindliche Skizze)









Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



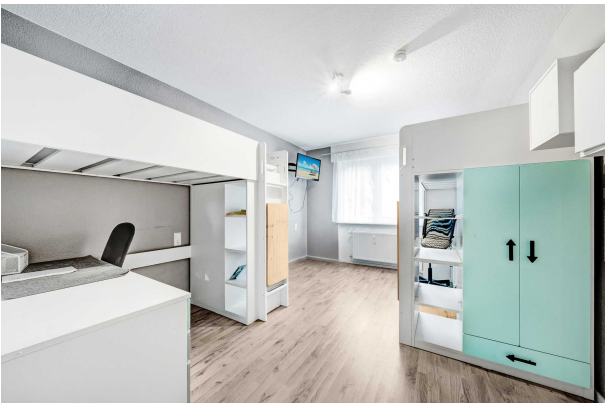
Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



Beispiel Etagenwohnung



Beispiel DG-Wohnung





Beispiel DG-Wohnung



Beispiel DG-Wohnung



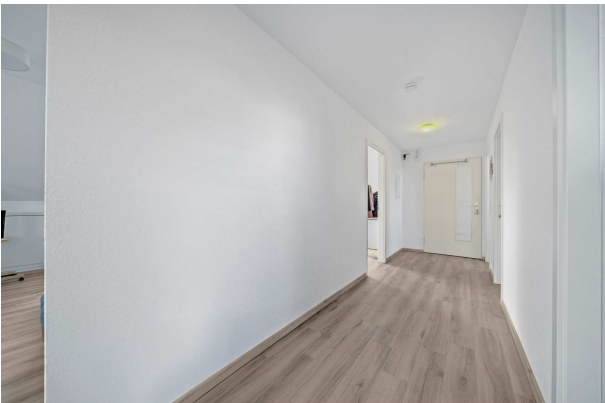
Beispiel DG-Wohnung



Beispiel DG-Wohnung



Beispiel DG-Wohnung



Beispiel DG-Wohnung



Beispiel DG-Wohnung



Beispiel DG-Wohnung



EG (unverbindliche Illustration)



1.-3. (unverbindliche Illustration)



DG (unverbindliche Illustration)

