

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Radolfzell

**Kernsanierter Dachgeschoßwohnung im Herzen von Radolfzell - Effizient, Stylisch und Charmant**



Objekt-Nr. OM-416726  
**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Lutz

Schützenstraße 4  
78315 Radolfzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	209 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Dachgeschosswohnung ist kein „Standard-DG“, sondern ein richtiges Statement. Komplett kernsaniert, das Dach neu aufgesetzt, sauber gedämmt und mit dreifach verglasten Fenstern ausgestattet – entsprechend effizient und angenehm im Energieverbrauch. Innen haben wir bewusst auf hochwertige Materialien gesetzt. Dazu kommen extrem hohe Decken, die der Wohnung einen klaren Studio-Charakter geben: offen, repräsentativ, mit spürbar mehr Raumgefühl als üblich. Das Highlight ist die große Dachterrasse – mitten in der Altstadt und trotzdem „oben drüber“. Der Aufzug fährt bis ins Obergeschoss, die letzten Stufen ins Dachgeschoss gehen über eine kurze Treppe. Und das Beste: Bodensee und Altstadt liegen wirklich nur wenige Meter entfernt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug

## Lage

Radolfzell lebt von genau dieser Mischung: Altstadt-Charme, See-Nähe und echte Alltagstauglichkeit. Die Wohnung liegt mitten im historischen Stadtkern – Cafés, Restaurants, Wochenmarkt, kleine Läden und alles für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der Bodensee ist praktisch um die Ecke: morgens kurz ans Wasser, abends ein Spaziergang an der Promenade – ohne Auto, ohne Umwege.

Gleichzeitig ist die Lage super praktisch, wenn man pendelt oder flexibel bleiben will: Der Bahnhof ist schnell erreichbar und verbindet Radolfzell zuverlässig Richtung Konstanz, Singen und weiter. Kurz gesagt: zentrale Altstadtlage, echte Seenähe und trotzdem unkompliziert im Alltag – genau die Kombination, die man selten bekommt.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Der Grundriss

