

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Radolfzell

### Schmuckstück in Radolfzell - Kernsanierte DG Wohnung - Stellplatz, Seenah



Objekt-Nr. **OM-418112**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Lutz

Schützenstraße 4  
78315 Radolfzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	248 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Schützenstraße 4 – einer der besten Adressen in der Radolfzeller Altstadt – liegt diese außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem denkmalgeschützten Haus von 1918.

Das gesamte Gebäude wurde 2025 aufwendig kernsaniert: Elektrik, Leitungen, Heizung (Pellet-Hybrid-Wärmepumpe) sowie dreifach verglaste Fenster – alles neu, modern und energieeffizient. Der Aufzug bringt Sie bequem ins zweite Obergeschoss. Von dort sind es nur noch wenige Stufen bis zur Wohnung.

Oben angekommen: viel Licht, viel Luft, viel Charakter. Die offene Raumgestaltung und das freigelegte historische Dachgebälk schaffen eine Atmosphäre, die man so nur selten findet – charmant, warm, hochwertig. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet Platz zum Ankommen, Leben und Gestalten. Das Schlafzimmer liegt ruhig und gemütlich.

Das Bad ist stilvoll und hochwertig ausgestattet: Badewanne, bodengleiche Dusche und Doppelwaschbecken. Dazu ein separates Gäste-WC. Eichenholzböden und edle Fliesen runden das Ganze ab.

Und die Lage: Altstadt, Cafés, Boutiquen – und das Bodenseeufer praktisch um die Ecke. Mehr Radolfzell geht kaum.

Kurz: eine seltene Dachgeschosswohnung mit echter Ausstrahlung – für alle, die etwas Besonderes wollen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Schützenstraße liegt mitten in der Radolfzeller Altstadt – zentral, lebendig und trotzdem angenehm. Alles, was man im Alltag braucht, ist zu Fuß erreichbar: Cafés, Restaurants, kleine Läden, Wochenmarkt, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten. Auch der Bahnhof ist schnell erreicht – ideal, wenn man pendelt oder einfach flexibel bleiben will.

Das echte Highlight ist aber die Nähe zum Bodensee: In wenigen Minuten sind Sie am Ufer. Ob morgens eine Runde am Wasser, nach Feierabend kurz runter zum See oder am Wochenende einfach raus – hier wird der Bodensee Teil vom Alltag, nicht nur ein Ausflugsziel. Uferpromenade, Hafen, Stadtgarten und Badeplätze liegen praktisch vor der Tür.

Radolfzell selbst bietet eine hohe Lebensqualität: charmante Altstadt, viel Natur drum herum, gute Anbindung und ein entspanntes Umfeld – perfekt als Hauptwohnsitz oder als Zweitwohnung am See.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Der Grundriss



zur Veranschaulichung – nicht maßstabsgetreu