

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Radolfzell

### DHH mit Einliegerwohnung & Doppelgarage in Radolfzell-Böhringen - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-423312

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **549.900 €**

78351 Radolfzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	243,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und teilweise modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1986 befindet sich in ruhiger Lage von Radolfzell-Böhringen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie verfügt über ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon entfallen ca. 28 m<sup>2</sup> auf eine separate Einliegerwohnung, sowie ein 243 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Garten und Terrasse.

UG: Separate Einliegerwohnung mit 1 Zimmer, Nischenküche und Badezimmer sowie eigenem Eingang. Zusätzlich befinden sich im UG zwei Kellerräume.

EG: Eingangsbereich mit Gäste-WC, moderne Küche, offener Wohn- und Essbereich, Zugang zur Terrasse und in den Garten.

OG/DG: Drei Zimmer sowie ein Badezimmer.

Dachboden: Dachboden Ausbaupotential (ehemaliges Kinderzimmer), Zugang über eine ausziehbare Leiter.

Außenbereich: Garten und Terrasse. Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage, ein zusätzlicher Stellplatz sowie ein auf dem Garagendach installiertes Balkonkraftwerk (2025).

Besonderheiten:

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Familienfreundliche Lage mit Schule, Kindergarten und ÖPNV in direkter Nähe
- Garten und Terrasse

## Ausstattung

Modernisierungen & Ausstattung:

- Gas-Zentralheizung (2016)
- Dach: Isolierung, Kupfergauben
- Bodenbeläge OG neu (2021)
- Bad: Dampfdusche & Fußbodenheizung
- Garage: Doppelgarage mit Stellplatz und BKW (2025)

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße (30er-Zone) in Böhringen, direkt gegenüber der Grundschule und zwei Kindergärten in der Nähe (ca. 350-600 m)

Bushaltestelle befindet sich in ca. 30 m Entfernung.

Das Stadtzentrum und See von Radolfzell ist ca. 3 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Außenansicht Doppelhaus

# Exposé - Galerie



Außenansicht DHH



Doppelgarage mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich & Gäste-WC



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer & Wintergarten EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 DG



Zimmer 3 DG

# Exposé - Galerie



Bad



Zugangleiter zum Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



UG Kellerraum 1

# Exposé - Galerie



UG Kellerraum 2



Eingang Einliegerwohnung



UG Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



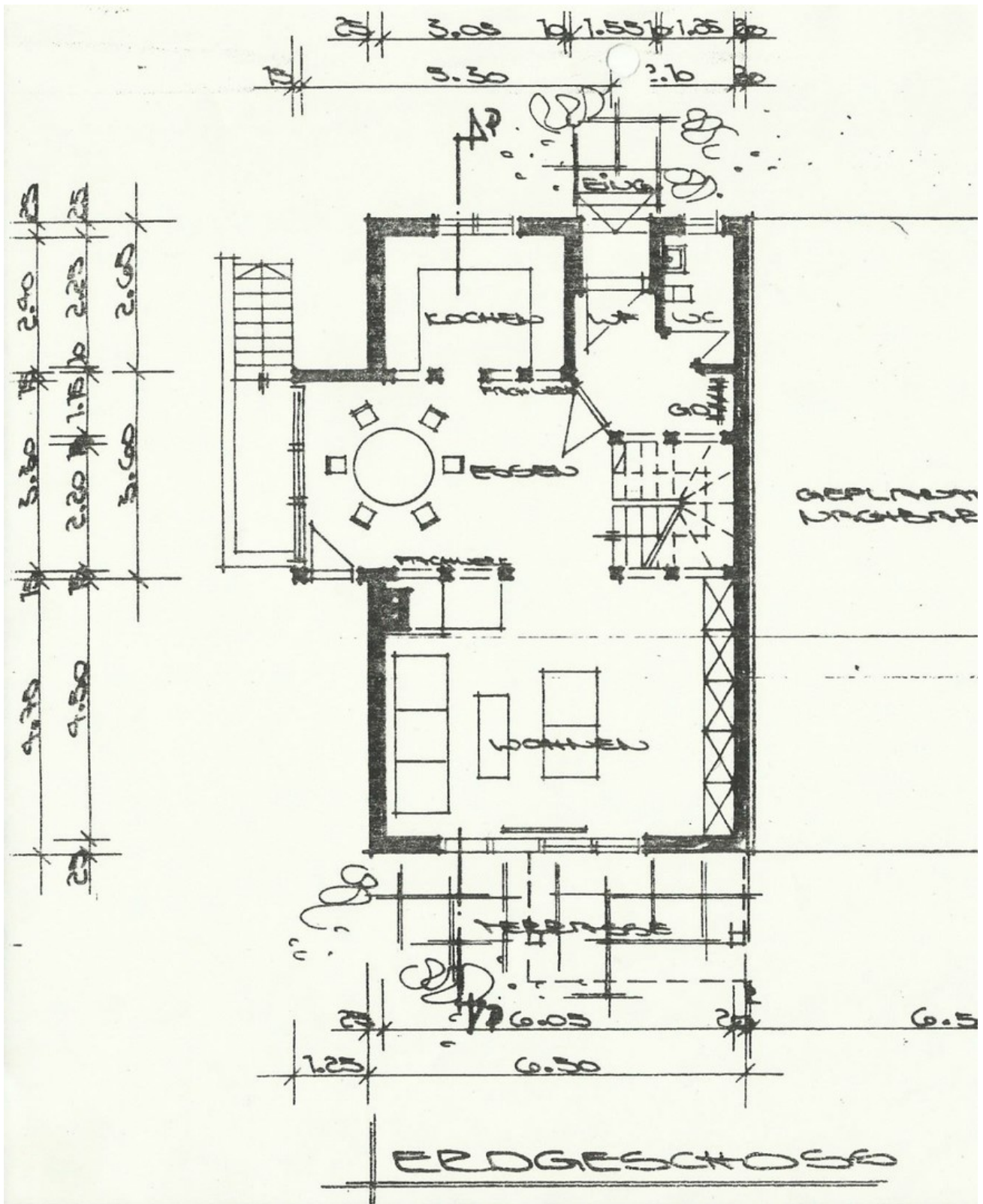
UG Einliegerwohnung



UG Einliegerwohnung Bad

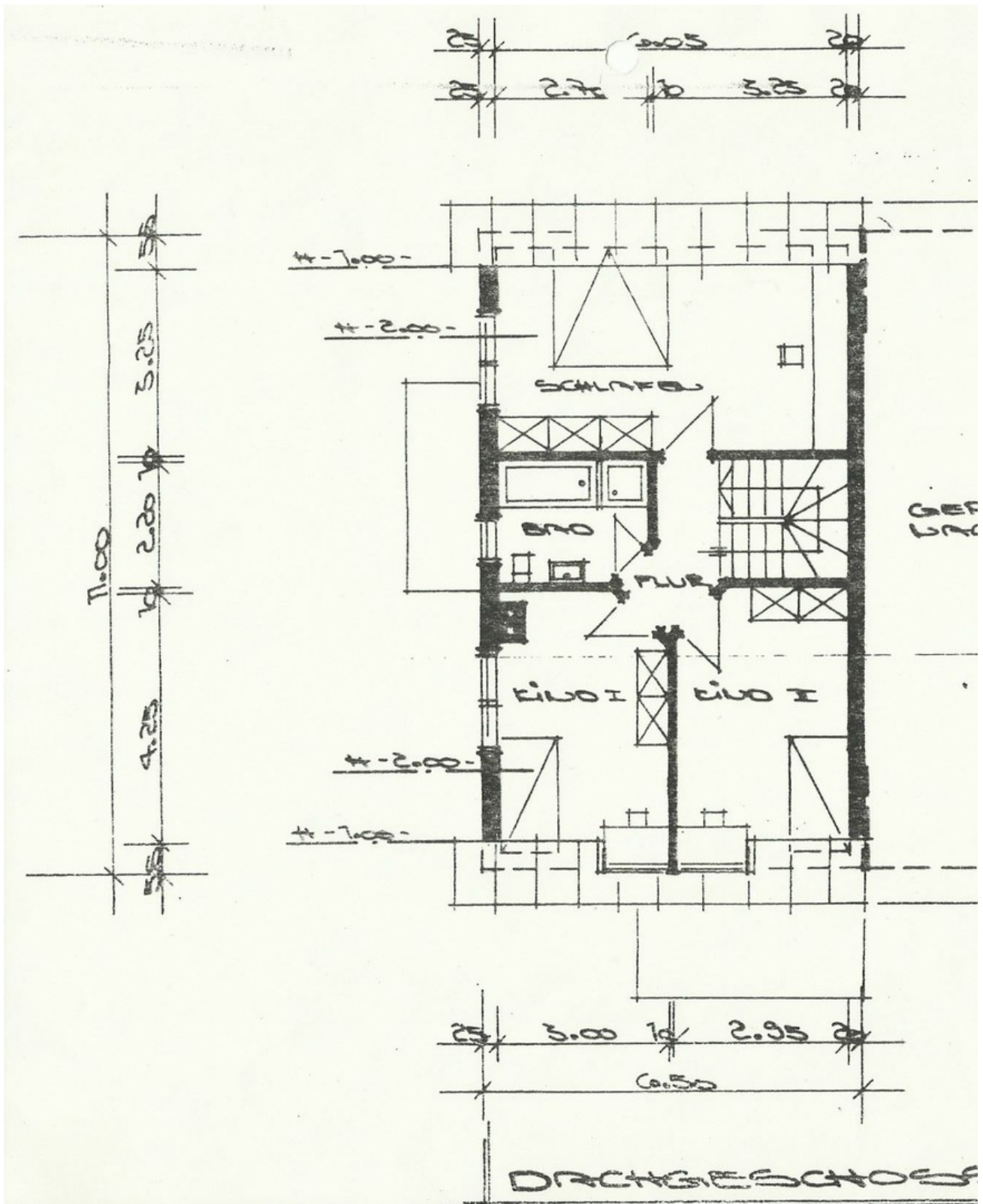


# Exposé - Grundrisse



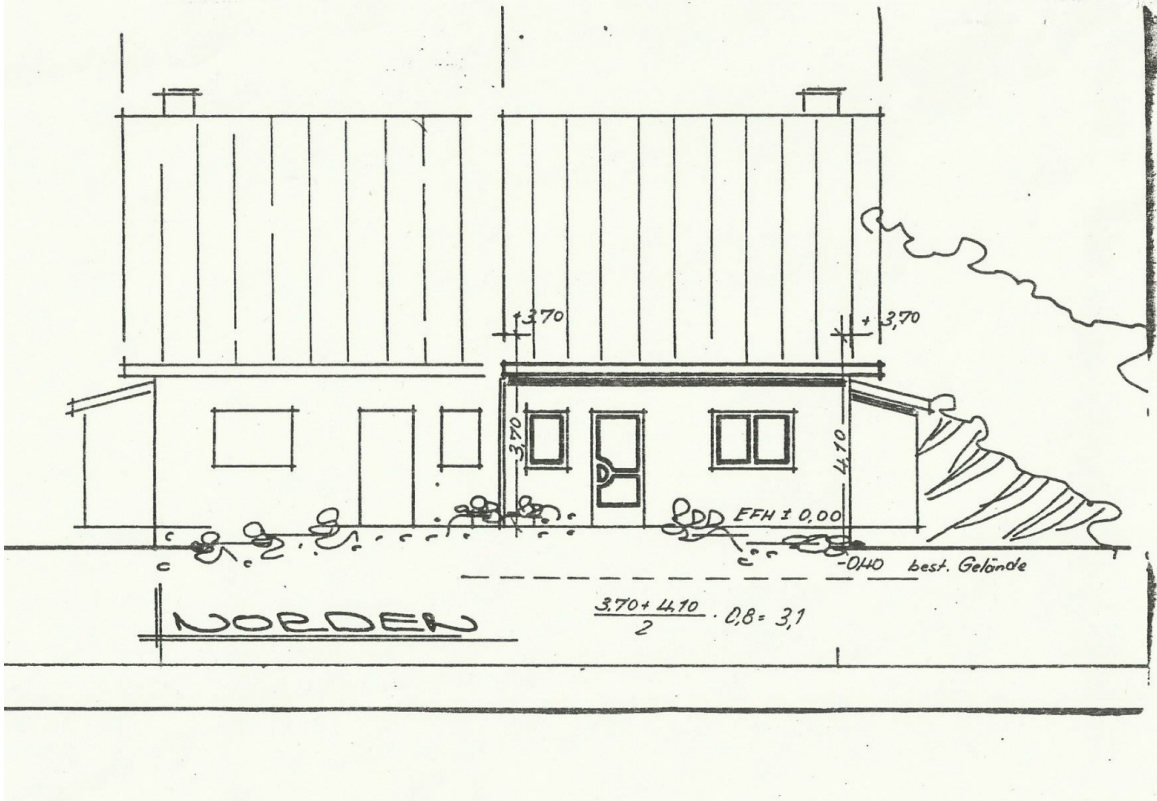
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

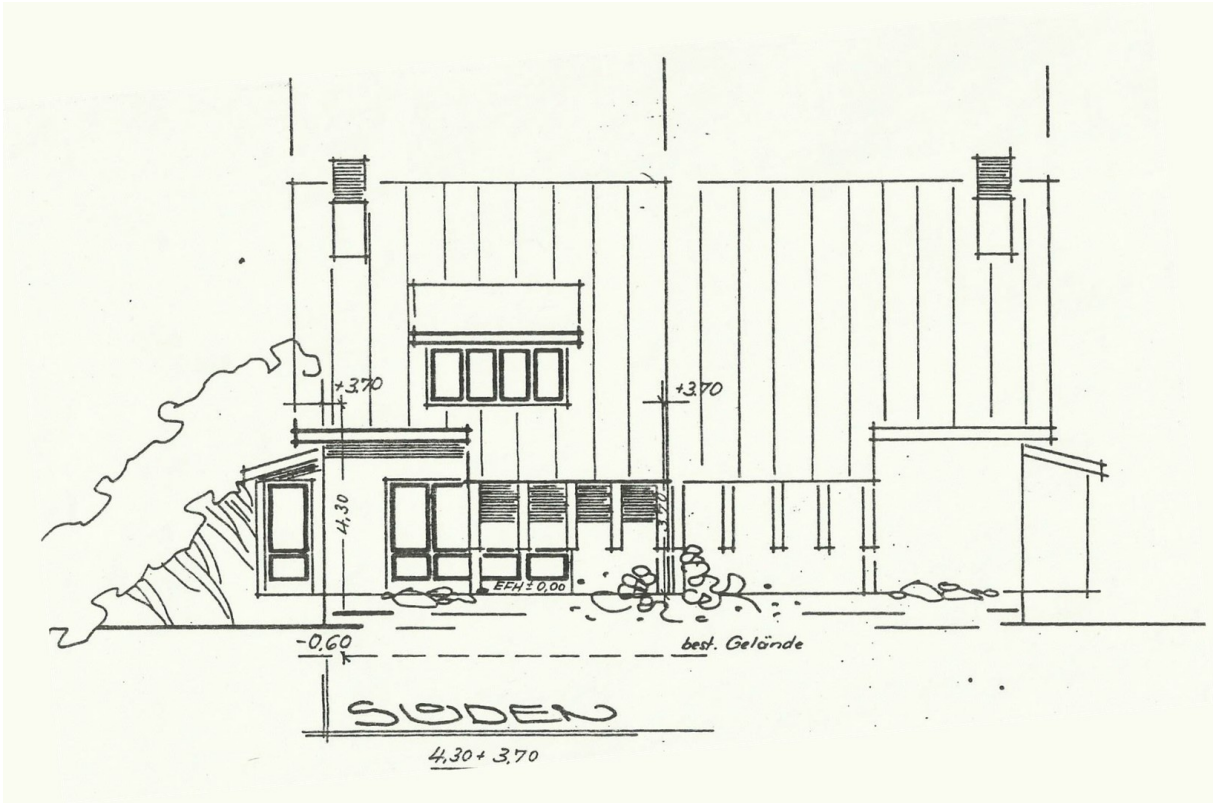


Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Norden



Süden