

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Radolfzell

### Über den Dächern von Radolfzell



Objekt-Nr. OM-473470

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Lutz

Schützenstraße 4  
78315 Radolfzell  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügig wohnen – flexibel bleiben.

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung erstreckt sich über den gesamten Dachgeschossbereich und wurde 2025 fertiggestellt. Sie bietet ein Raumgefühl, das man in der Altstadt nur selten findet: viel Fläche, hohe Decken, freigelegtes Dachgebälk, hochwertige Materialien und eine große Dachterrasse über den Dächern von Radolfzell.

Das Gebäude wurde umfassend kernsaniert. Dach, Dämmung, Fenster, Elektrik, Leitungen, Heizung und Innenausbau wurden modernisiert. Der Aufzug führt bequem bis ins Obergeschoss, von dort sind es nur noch wenige Stufen bis zur Wohnung.

Besonders interessant: Die Einheit wird aktuell als eine große Wohnung angeboten, kann bei Bedarf aber theoretisch wieder in zwei separate Einheiten aufgeteilt werden. Damit eignet sie sich ideal für Käufer, die heute großzügig wohnen möchten, sich aber für später verschiedene Möglichkeiten offenhalten wollen.

Dazu kommt die starke Lage: mitten in der Altstadt, nur wenige Schritte zum Bodensee, zu Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof.

Keine Standardwohnung, sondern eine seltene Dachgeschoss-Einheit mit Charakter, Fläche und echter Zukunftsflexibilität.

## Ausstattung

Die Ausstattung zeigt klar: Hier wurde nicht oberflächlich renoviert, sondern 2025 umfassend kernsaniert.

Eine komplett neue Hybridheizung aus Pelletheizung und Wärmepumpe, neue Leitungen, neue Elektrik, dreifach verglaste energetische Fenster und eine hochwertige Dämmung bringen das Gebäude technisch auf einen modernen Stand.

Auch beim Innenausbau wurde bewusst auf Qualität gesetzt. Verwendet wurden hochwertige Materialien wie Eichenholzböden, edle Fliesen und moderne Sanitärausstattung. In Verbindung mit dem freigelegten Dachgebälk entsteht ein Wohngefühl, das modern, warm und wertig wirkt.

Die Arbeiten wurden überwiegend von regionalen Handwerkern ausgeführt – sauber, solide und mit Blick fürs Detail.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## 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.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

