

Radolfzell am Bodensee / Güttingen

# Alpenblick und Seeliebe: Exklusives Architektenhaus in ruhiger Toplage

Objektnummer: 24031013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.260 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24031013
Wohnfläche	ca. 254 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	165.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.07.2024	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen**

## Ein erster Eindruck

Das großzügige Architektenhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und bietet einen sensationellen Alpenblick. Mit einer Wohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1260 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für Komfort und Entspannung. Das Haus verfügt über insgesamt 7.5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Es gibt auch 4 Terrassen, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen. Das Baujahr des Hauses ist 1996, aber die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Heizungsart des Hauses umfasst sowohl eine Zentralheizung als auch eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgen. Zudem verfügt die Immobilie über eine PV-Anlage und Solarthermie zur Energiegewinnung. Eine neue hochwertige Küche mit Bora-Geräten, eine Sauna und eine Kalksteinwand mit Wasserfall sorgen für zusätzlichen Komfort und Luxus. Außerhalb des Hauses befindet sich ein großer Garten mit Teich, der zum Entspannen und Entdecken einlädt. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum. Die Lage des Hauses ist ideal, nur einen Kilometer vom Bodensee entfernt und mit einem umwerfenden Alpenblick. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die nach einem komfortablen Zuhause in idyllischer Umgebung suchen. Die hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem echten Juwel, das darauf wartet, entdeckt zu werden.

Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- Neue Einbauküche
- Großer Garten
- Teich
- Zisterne
- PV Anlage 8500 KW
- Solar
- Stille Klimatisierung

**Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen**

## Alles zum Standort

Güttingen, ein charmantes und idyllisches Dorf, ist ein Teil der Stadt Radolfzell am Bodensee. Dieser malerische Ort bietet seinen Bewohnern eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Lage und Umgebung: Güttingen liegt inmitten der atemberaubenden Landschaft des Hegaus, nur wenige Kilometer vom Ufer des Bodensees entfernt. Die Region zeichnet sich durch ihre sanften Hügel, weitläufigen Felder und üppigen Wälder aus, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen. Wander- und Radwege, wie der Bodensee-Radweg, bieten hervorragende Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Der nahegelegene Bodensee bietet zahlreiche Wassersportmöglichkeiten und Badestrände. Verkehrsanbindung: Mit dem Auto: Güttingen ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B33 erreicht man Radolfzell in wenigen Minuten. Von dort aus hat man Zugang zur Autobahn A81, die eine direkte Verbindung nach Stuttgart und in die Schweiz bietet. Die Städte Konstanz und Singen sind ebenfalls schnell erreichbar. Öffentlicher Nahverkehr: Der Ort ist in das regionale Verkehrsnetz gut eingebunden. Radolfzell bietet einen zentralen Bahnhof, von dem aus regelmäßige Zugverbindungen nach Konstanz, Singen, und Offenburg bestehen. Die Bahnfahrt nach Konstanz dauert etwa 30 Minuten, nach Singen etwa 15 Minuten. Von Güttingen aus verkehren regelmäßig Busse nach Radolfzell, die eine schnelle und bequeme Verbindung zum Bahnhof und zu weiteren Zielen in der Umgebung ermöglichen. Flughäfen: Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Zürich (ca. 75 km) und der Flughafen Stuttgart (ca. 150 km). Beide Flughäfen sind mit dem Auto oder dem Zug gut erreichbar und bieten nationale sowie internationale Verbindungen. Infrastruktur und Versorgung: Güttingen selbst bietet eine Grundversorgung mit einem kleinen Supermarkt und Bäckereien. Für weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und eine breite Palette an Freizeitangeboten steht das nahegelegene Radolfzell zur Verfügung. Hier finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Kultureinrichtungen und ein umfangreiches Freizeitangebot. Lebensqualität: Güttingen überzeugt durch seine ruhige und naturnahe Lage, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und die gesamte Bodenseeregion bietet. Die Kombination aus idyllischem Landleben und der Nähe zu urbanen Zentren macht Güttingen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 165.79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E.



Objektnummer: 24031013 - 78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner & Peter Römke

---

Münsterplatz 5 Konstanz  
E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)