

# GROSSZÜGIGES ZWEIFAMILIENHAUS MIT AUSBAUPOTENZIAL UND MODERNER AUSSTATTUNG

Objekt: 184 | Pestalozzistraße 10 |  
78315 Radolfzell am Bodensee / Güttingen |  
849.000,00 €

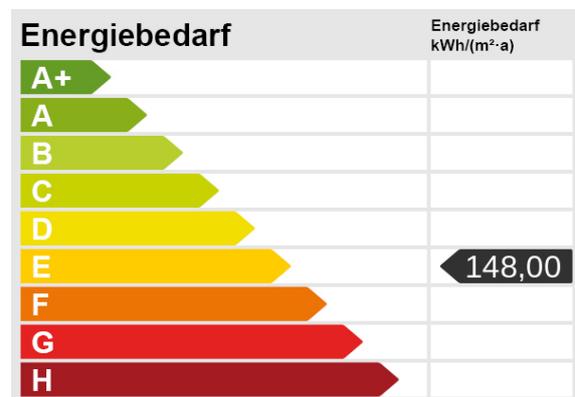


## Daten

ImmoNr	184
Etagenzahl	3
Stellplätze	3 Freiplätze
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 650 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Straße	Pestalozzistraße
Hausnummer	10
PLZ	78315
Ort	Radolfzell am Bodensee / Güttingen
Kaufpreis	849.000,00 €
Außen-Provision	2,98%

## Daten

Baujahr	1976
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	26.08.2034
gültig bis	
Baujahr lt.	1976
Energieausweis	
wesentlicher	Öl
Energieträger	



## Beschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet nicht nur genügend Platz für zwei Familien, sondern auch die Möglichkeit, das Dachgeschoss nach Ihren Wünschen auszubauen. Die Immobilie wurde im Jahr 2010 umfassend renoviert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Hier erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel von Komfort und vielseitigem Potenzial. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Ölheizung wurde im Jahr 2002 erneuert, hochwertige 3-fach verglaste Fenster wurden 2022 eingebaut und die Eingangstür ist vor zwei Jahren erneuert worden. Beide Einbauküchen sind aus dem Jahr 2014 und in einem sehr guten Zustand, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und großzügig. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über zwei gemütliche Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, eine Küche mit großem Essbereich sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, von denen zwei Zugang zum Balkon bieten, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Zudem gibt es eine Küche und ein großes Wohn- und Esszimmer, das ebenfalls Zugang zum Balkon hat. Das Dachgeschoss ist bereits für den Ausbau vorbereitet und bietet ein großes Zimmer. Dank der vorhandenen Wasseranschlüsse und Heizkörper haben Sie hier die perfekte Grundlage, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – sei es ein weiteres Schlafzimmer, ein Hobbyraum oder ein Atelier. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien.

Dieses Zweifamilienhaus ist ideal für Familien, die großzügigen Wohnraum schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Erweiterung nutzen möchten.

## Ausstattung Beschreibung

Der Außenbereich bietet mit drei Stellplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten. Zudem besteht eine Genehmigung für den Bau einer Garage.

## Lage

Güttingen, eine charmante Gemeinde im Landkreis Konstanz, bietet eine attraktive Mischung aus ländlicher Idylle und Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Der Ort gehört zur Stadt Radolfzell am Bodensee und besticht durch seine ruhige, naturnahe Umgebung. Mit etwa 1.500 Einwohnern bewahrt Güttingen seinen dörflichen Charakter und bietet gleichzeitig eine hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ruhigen Lage sehr gut. Die Autobahn A81 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und verbindet Güttingen mit Stuttgart im Norden und der Schweizer Grenze im Süden. Regelmäßige Busverbindungen gewährleisten den Anschluss an die umliegenden Städte und Gemeinden, darunter Radolfzell, das nur wenige Kilometer entfernt liegt. Der nahegelegene Bahnhof in Radolfzell bietet zudem Anbindungen an das regionale und überregionale Schienennetz. Güttingen verfügt über eine solide Infrastruktur. Eine Grundschule befindet sich im Ort, weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen sind in Radolfzell und den umliegenden Städten zu finden. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Geschäfte in der Nähe zur Verfügung, größere Einkaufszentren befinden sich in Radolfzell. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut gewährleistet, mit Ärzten und Apotheken in der Region sowie einem Krankenhaus in Radolfzell. Die Umgebung von Güttingen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Bodensee lädt zu Wassersport, Schwimmen und Bootfahren ein. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die reizvolle Landschaft und bieten Erholung pur. In der Region finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Feste statt, und Radolfzell bietet ein reiches kulturelles Angebot von Theater über Konzerte bis hin zu Kunstausstellungen.

Zusammengefasst ist Güttingen der ideale Wohnort für diejenigen, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu wollen.



Außenansicht



Außenansicht



Stellplätze



Eingangsbereich



Terrasse



Garten



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG



Bad EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Abstellraum



Treppenhaus



Eingangsbereich 0G



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG



Bad OG



Gäste-WC OG



Küche OG



Wohn- und Esszimmer OG



Wohn- und Esszimmer OG



Balkon



Dachgeschoss



Luftbild



Luftbild



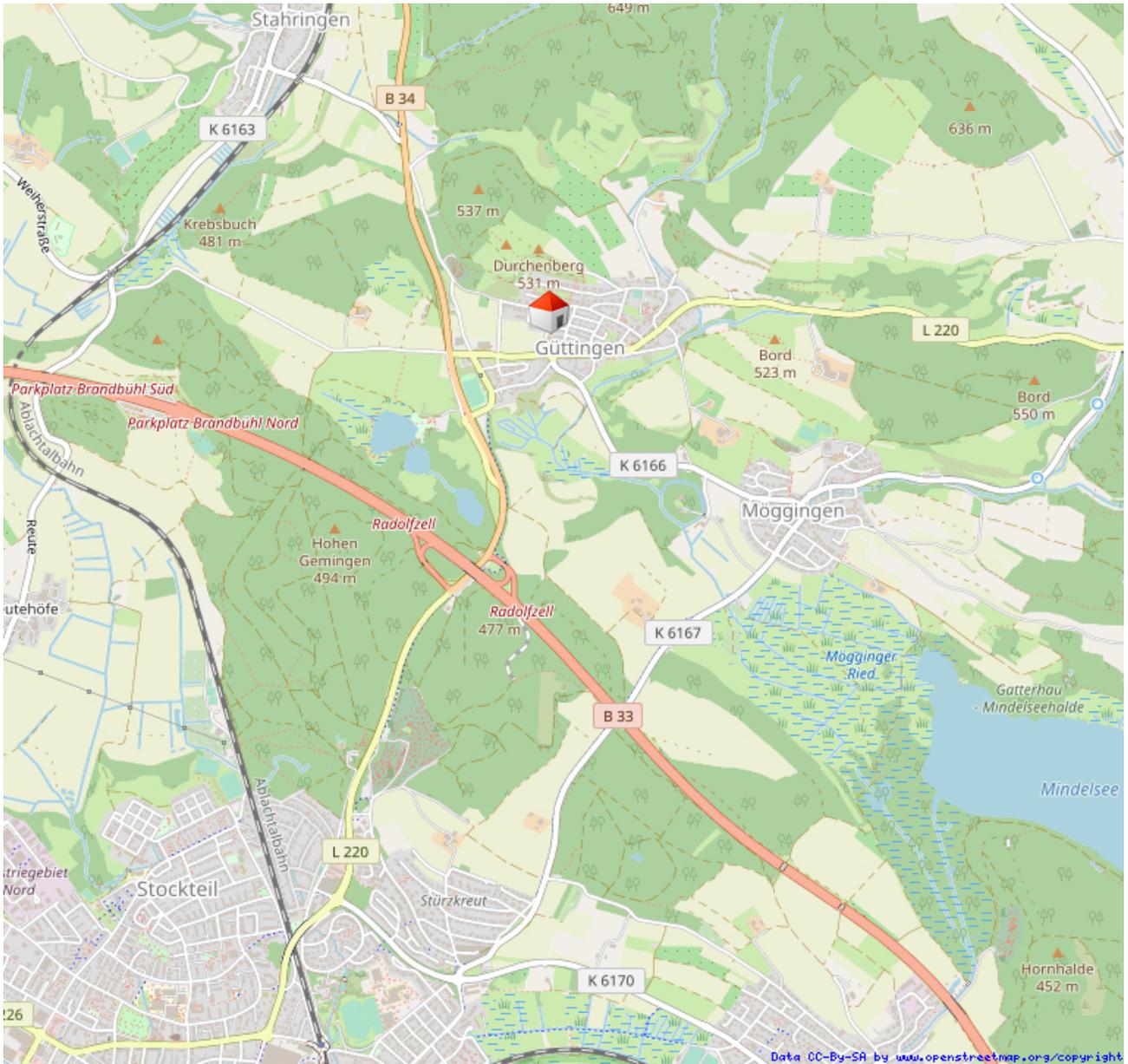
Luftbild

IMMO **FUTURE**



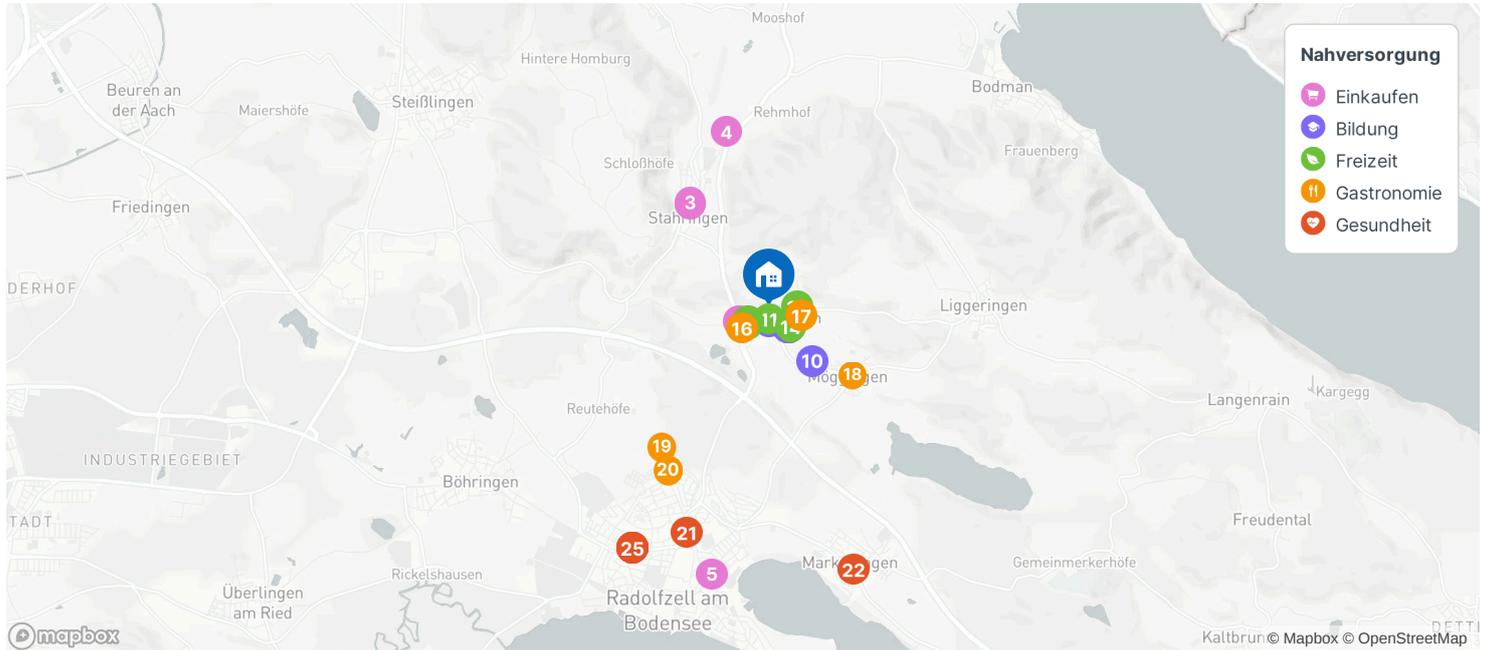
Luftbild

DIE ZUKUNFT ENTSTEHT HEUTE



Lageplan

# Nahversorgung



## 2.9 Einkaufen

1	Netto Marken-Discount	409 m
2	Glücksmoment	1.8 km
3	Geschäft	1.8 km
4	Zimmermann's Hofladen	2.5 km
5	Nahkauf	3.6 km

## 4.4 Bildung

6	Kindergarten Güttingen	124 m
7	Rathaus Güttingen	335 m
8	Grundschule Güttingen	339 m
9	Grundschule Güttingen	354 m
10	Max-Planck-Institut für Ver...	887 m

## 3.8 Freizeit

11	Spielplatz	83 m
12	Sport	298 m
13	Buchenseehalle	320 m
14	Alte Turnhalle	347 m
15	Sport	392 m

## 2.0 Gastronomie

16	Restaurant	410 m
17	Gasthaus Adler	437 m
18	Café Mindelsee	1.4 km
19	Kleintierzuchtverein	2.4 km
20	Sportgaststätte Nordstern	2.6 km

## 1.8 Gesundheit

21	Zahnarztpraxis Dr. Bernhart ...	3.2 km
22	Dr. med. Anette Pohlmeier: ...	3.7 km
23	Dr. med Matthias Kübler	3.7 km
24	Zahnzentrum Radolfzell am ...	3.7 km
25	Gynäkologische Gemeensch...	3.7 km

# Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel  
oder das neue Auto.

Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem  
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches  
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

Volksbanken  
Raiffeisenbanken

Deutsche Bank

BW Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL Bank





## Villingen-Schwenningen

### Hauptniederlassung

Luisenstraße 10  
78048 Villingen-Schwenningen



## Konstanz

### Niederlassung

Line-Eid-Straße 6  
78467 Konstanz

## Kontakt

+49 173 4543 811

+7721 91 66 917

info@immo4future.de

www.immo4future.de