



# Neubau - Mehrfamilienhaus

Untere Sooäcker Straße 10, Radolfzell - Böhringen



**LBS Immobilien Radolfzell**  
Dieter Bächle  
Höllstraße 4, Radolfzell  
Tel.: 07732-823 334 13  
Fax: 07732-823 334 20  
E-Mail: [Dieter.Baechle@LBS-SW.de](mailto:Dieter.Baechle@LBS-SW.de)



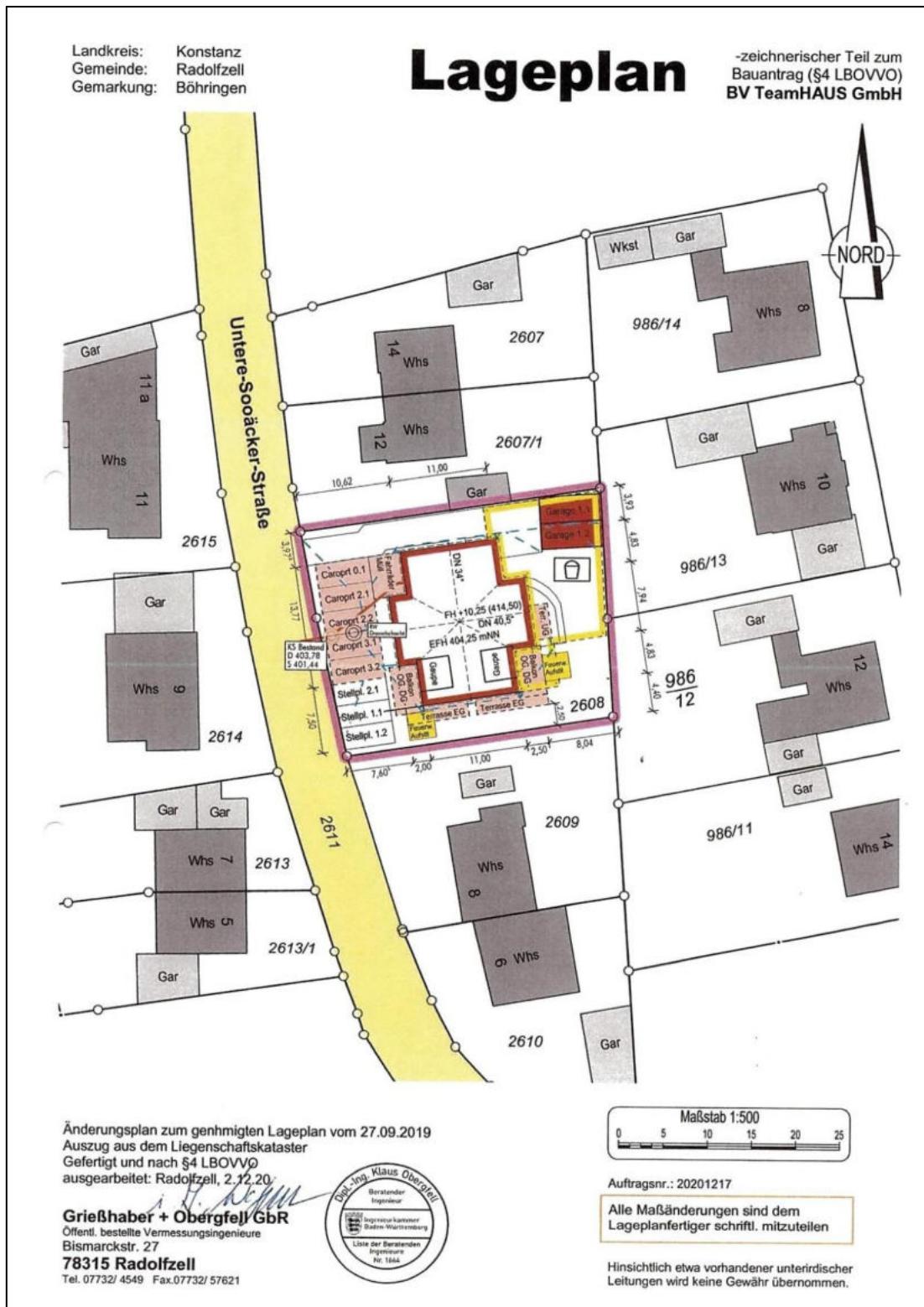
## Lagebeschreibung

Dieses moderne Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Eigentumswohnungen entsteht in einem gewachsenen Wohngebiet, in ruhiger und sonniger Lage am Ortsrand der Gemeinde Böhringen.

Mit etwa 4.200 Einwohnern zählt Böhringen als der größte Ortsteil der Stadt Radolfzell am Bodensee. Die Gemeinde hat einen eigenen Bahnhof, von welchem Sie problemlos die Städte Singen, Radolfzell und Konstanz erreichen. Böhringen gilt als Storchdorf, da sich dort eine der größten Storchkolonien Deutschlands befindet. Sie können sich durch mehrere Geschäfte wie Bäckerei, Metzger etc. mit Dingen des täglichen Bedarfs eindecken. Eine Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Ort. Ebenfalls profitieren Sie vom eigenen Badesee, welcher gerade im Sommer als „Erholungsort“ genutzt werden kann.



## Lageplan (nicht maßstabsgetreu)





## Objektbeschreibung

Die Firma „TeamHAUS GmbH“ aus Steißlingen, eine seit Jahren am Markt etablierte Bauträgerfirma in der Region, projektiert und baut dieses Mehrfamilienhaus. Die sieben Wohnungen entstehen in ruhiger Ortsrandlage von Böhringen. Das Haus wird in Massivbauweise und KFW 55 Standard gebaut und überzeugt durch eine moderne Architektur und gehobener Ausstattung. Im Kellergeschoß befindet sich eine Souterrainwohnung mit einem Lichthof sowie die Kellerräume und die Haustechnik. Im Erdgeschoss entstehen zwei 3,5-Zimmerwohnungen mit großer Terrasse und Gartenanteil. Im Obergeschoss gibt es ebenfalls zwei 3,5-Zimmerwohnungen mit großem Balkon. Jede dieser Wohnungen verfügt über einen Abstellraum und ein zusätzliches Gäste WC. Im Dachgeschoss entstehen zwei gemütliche 3,5-Zimmerwohnungen mit Balkon und Abstellraum. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit dem Aufzug erreichbar. Garagen, Carports und Stellplätze runden das Angebot ab.

Baubeginn ist im Juli 2021 und die Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2022.

Das Exposé beinhaltet keine Baubeschreibung oder Energieausweis. Die Unterlagen werden separat übergeben.

Mehrfamilienhaus  
Untere Sooäcker Straße 10



## Grundriss Untergeschoss



## Grundriss Erdgeschoss



Mehrfamilienhaus  
Untere Sooäcker Straße 10



## Grundriss Obergeschoss



Mehrfamilienhaus  
Untere Sooäcker Straße 10



## Grundriss Obergeschoss



# Mehrfamilienhaus

## Untere Sooäcker Straße 10



### Ansichten





## Berechnungen

**TeamHAUS GmbH**  
Hardstr. 1, 78256 Steißlingen



Neubau Mehrfamilienwohnhaus (7 WE) mit Garagen  
**Untere Sooäckerstr. 10, Flst.Nr. 2608**  
78315 Radolfzell-Böhringen

### Nutzfläche (NF) nach DIN 283

Die Einzelflächen wurden graphisch ermittelt und sind dem Grundrissplan zu entnehmen.

#### Nutzfläche (NF):

NF.KG. Trh. KG	12,26 abzgl. 3 % Putz	11,89 m <sup>2</sup>
NF.KG. Aufzug		2,86 m <sup>2</sup>
NF.KG. Flur Keller		13,59 m <sup>2</sup>
NF.KG. Technik		14,82 m <sup>2</sup>
NF.KG. Keller 0.1		6,62 m <sup>2</sup>
NF.KG. Keller 3.1		6,76 m <sup>2</sup>
NF.KG. Keller 3.2		6,85 m <sup>2</sup>
NF.KG. Keller 2.2		9,29 m <sup>2</sup>
NF.KG. Keller 2.1		8,99 m <sup>2</sup>
NF.KG. Keller 1.2		9,16 m <sup>2</sup>
NF.KG. Keller 1.1		8,71 m <sup>2</sup>
<b>NF.KG</b>		<b>99,54 m<sup>2</sup></b>
 NF.EG. Trh. EG	7,72 abzgl. 3 % Putz	7,49 m <sup>2</sup>
NF.EG. Müll / Fahrräder		17,64 m <sup>2</sup>
NF.EG. Garage 1.1		19,00 m <sup>2</sup>
NF.EG. Garage 1.2		19,00 m <sup>2</sup>
NF.EG. Carport 0.1		19,02 m <sup>2</sup>
NF.EG. Carport 2.1		18,76 m <sup>2</sup>
NF.EG. Carport 2.2		18,39 m <sup>2</sup>
NF.EG. Carport 3.1		17,89 m <sup>2</sup>
NF.EG. Carport 3.2		17,36 m <sup>2</sup>
NF.EG. Stellplatz 2.1	15,34 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
NF.EG. Stellplatz 1.1	14,89 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
NF.EG. Stellplatz 1.2	14,46 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>NF.EG</b>		<b>154,55 m<sup>2</sup></b>
 NF.OG. Trh. OG	7,72 abzgl. 3 % Putz	7,49 m <sup>2</sup>
<b>NF.OG</b>		<b>7,49 m<sup>2</sup></b>
 NF.DG. Trh. DG	7,72 abzgl. 3 % Putz	7,49 m <sup>2</sup>
<b>NF.DG</b>		<b>7,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>Summe</b>	<b>269,07 m<sup>2</sup></b>



**Wohnfläche (WF) nach DIN 283**

Die Einzelflächen wurden graphisch ermittelt und sind dem Grundrissplan zu entnehmen.

**Wohnfläche (WF):**

WF.KG. 0.1 Flur	7,42 abzgl.	3 % Putz	7,20 m <sup>2</sup>
WF.KG. 0.1 WC	2,40 abzgl.	3 % Putz	2,33 m <sup>2</sup>
WF.KG. 0.1 Bad	9,05 abzgl.	3 % Putz	8,78 m <sup>2</sup>
WF.KG. 0.1 Abst.	3,57 abzgl.	3 % Putz	3,46 m <sup>2</sup>
WF.KG. 0.1 Kind	14,75 abzgl.	3 % Putz	14,31 m <sup>2</sup>
WF.KG. 0.1 Kochen/Essen/Wohnen	28,97 abzgl.	3 % Putz	28,10 m <sup>2</sup>
WF.KG. 0.1 Eltern/Ankleide	19,50 abzgl.	3 % Putz	18,92 m <sup>2</sup>
WF.KG. 0.1 Terrasse	7,68		3,84 m <sup>2</sup>
<b>WF.KG</b>	<b>89,50 m<sup>2</sup></b>		<b>86,93 m<sup>2</sup></b>
WF.EG. 1.1 Flur	7,42 abzgl.	3 % Putz	7,20 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 WC	2,40 abzgl.	3 % Putz	2,33 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Bad	9,35 abzgl.	3 % Putz	9,07 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Abst.	3,57 abzgl.	3 % Putz	3,46 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Kind	14,91 abzgl.	3 % Putz	14,46 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Eltern	14,39 abzgl.	3 % Putz	13,96 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Kochen/Essen/Wohnen	34,66 abzgl.	3 % Putz	33,62 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Terrasse	26,68		13,34 m <sup>2</sup>
	100,04 m <sup>2</sup>		97,44 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.2 Flur	10,27 abzgl.	3 % Putz	9,96 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.2 Bad	9,59 abzgl.	3 % Putz	9,30 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.2 WC	2,40 abzgl.	3 % Putz	2,33 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.2 Abst.	3,46 abzgl.	3 % Putz	3,36 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.2 Kind	13,12 abzgl.	3 % Putz	12,73 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.2 Eltern	12,66 abzgl.	3 % Putz	12,28 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.2 Kochen/Essen/Wohnen	34,66 abzgl.	3 % Putz	33,62 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.2 Terrasse	29,01		14,51 m <sup>2</sup>
	100,67 m <sup>2</sup>		98,08 m <sup>2</sup>
<b>WF.EG</b>	<b>200,71 m<sup>2</sup></b>		<b>195,52 m<sup>2</sup></b>
WF.OG. 2.1 Flur	7,42 abzgl.	3 % Putz	7,20 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.1 WC	2,40 abzgl.	3 % Putz	2,33 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.1 Bad	9,35 abzgl.	3 % Putz	9,07 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.1 Abst.	3,57 abzgl.	3 % Putz	3,46 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.1 Kind	14,91 abzgl.	3 % Putz	14,46 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.1 Eltern	14,39 abzgl.	3 % Putz	13,96 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.1 Kochen/Essen/Wohnen	34,66 abzgl.	3 % Putz	33,62 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.1 Balkon	17,05		8,53 m <sup>2</sup>
	95,23 m <sup>2</sup>		92,62 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2 Flur	10,27 abzgl.	3 % Putz	9,96 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2 Bad	9,59 abzgl.	3 % Putz	9,30 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2 WC	2,40 abzgl.	3 % Putz	2,33 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2 Abst.	3,46 abzgl.	3 % Putz	3,36 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2 Kind	13,12 abzgl.	3 % Putz	12,73 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2 Eltern	12,66 abzgl.	3 % Putz	12,28 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2 Kochen/Essen/Wohnen	34,66 abzgl.	3 % Putz	33,62 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2 Balkon	17,05		8,53 m <sup>2</sup>
	94,69 m <sup>2</sup>		92,10 m <sup>2</sup>
<b>WF.OG</b>	<b>189,91 m<sup>2</sup></b>		<b>184,72 m<sup>2</sup></b>

# Mehrfamilienhaus

## Untere Sooäcker Straße 10



WF.DG. 3.1 Flur	5,57 abzgl.	3 % Putz	5,40 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.1 Bad	7,67 abzgl.	3 % Putz	7,44 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.1 Abst.	3,57 abzgl.	3 % Putz	3,46 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.1 Kind	12,00 abzgl.	3 % Putz	11,64 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.1 Eltern	11,48 abzgl.	3 % Putz	11,14 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.1 Kochen/Essen/Wohnen	32,38 abzgl.	3 % Putz	31,41 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.1 Balkon	17,05		8,53 m <sup>2</sup>
	81,20 m <sup>2</sup>		79,01 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.2 Flur	8,32 abzgl.	3 % Putz	8,07 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.2 Bad	7,81 abzgl.	3 % Putz	7,58 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.2 Abst.	3,46 abzgl.	3 % Putz	3,36 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.2 Kind	10,56 abzgl.	3 % Putz	10,24 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.2 Eltern	10,10 abzgl.	3 % Putz	9,80 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.2 Kochen/Essen/Wohnen	32,38 abzgl.	3 % Putz	31,41 m <sup>2</sup>
WF.DG. 3.2 Balkon	17,05		8,53 m <sup>2</sup>
	81,16 m <sup>2</sup>		78,98 m <sup>2</sup>
<b>WF.DG</b>	<b>162,35 m<sup>2</sup></b>		<b>157,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>Summe</b>		<b>625,16 m<sup>2</sup></b>

3/4



## Berechnungen

TeamHAUS GmbH  
Hardstr. 1, 78256 Steißlingen



Neubau Mehrfamilienwohnhaus (7 WE) mit Garagen  
**Untere Sooäckerstr. 10, Flst.Nr. 2608**  
78315 Radolfzell-Böhringen

### Bruttoräuminhalt (BRI) nach DIN 277

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Das Volumen errechnet sich wie folgt:

$$F \text{ (Grundriss-, Schnittfläche)} \times \text{ (Höhe, Länge)} = V$$

#### Bruttoräuminhalt Wohnhaus (BRI a):

Grundfläche KG x Höhe 1	229,33 m <sup>2</sup>	x	3,030 m	694,87 m <sup>3</sup>
Grundfläche EG x Höhe 2	229,33 m <sup>2</sup>	x	2,740 m	628,36 m <sup>3</sup>
Grundfläche OG x Höhe 2	229,33 m <sup>2</sup>	x	2,740 m	628,36 m <sup>3</sup>
Grundfläche DG x Höhe 3	229,33 m <sup>2</sup>	x	1,260 m	288,96 m <sup>3</sup>
Giebelfläche 1 DG x Länge 1	20,40 m <sup>2</sup>	x	9,660 m	197,06 m <sup>3</sup>
Giebelfläche 1 (Wiederk.) x Länge 2 / 3	20,40 m <sup>2</sup>	x	7,940 m	53,99 m <sup>3</sup>
Giebelfläche 2 Whs DG x Länge 2	14,41 m <sup>2</sup>	x	4,500 m	64,85 m <sup>3</sup>
Giebelfläche 2 (Wiederk.) x Länge 2 / 3	14,41 m <sup>2</sup>	x	11,000 m	52,84 m <sup>3</sup>
Giebelfläche Gaupe x Länge 3	3,32 m <sup>2</sup>	x	7,160 m	23,77 m <sup>3</sup>

**BRI (a) - WOHNHAUS**

**2633,06 m<sup>3</sup>**

#### Bruttoräuminhalt Wohnhaus (BRI b+c):

Terrasse EG, überdacht (Whg. 1.1)xHöhe	6,37 m <sup>2</sup>	x	2,690 m	17,14 m <sup>3</sup>
Terrasse EG, überdacht (Whg. 1.2)xHöhe	11,04 m <sup>2</sup>	x	2,690 m	29,70 m <sup>3</sup>
Balkon OG, überdacht (Whg. 2.1)xHöhe 5	17,05 m <sup>2</sup>	x	2,740 m	46,72 m <sup>3</sup>
Balkon OG, überdacht (Whg. 2.1)xHöhe 5	17,05 m <sup>2</sup>	x	2,740 m	46,72 m <sup>3</sup>
Balkone DG x Höhe 6 x 2	17,05 m <sup>2</sup>	x	1,130 m	38,53 m <sup>3</sup>

**BRI (b+c) - WOHNHAUS**

**178,80 m<sup>3</sup>**

#### Bruttoräuminhalt Nebengebäude (BRI a+b):

Garagen Fläche x Höhe 6 (2 Stck.)	41,86 m <sup>2</sup>	x	2,450 m	102,56 m <sup>3</sup>
Carport Fläche x Höhe 7	100,14 m <sup>2</sup>	x	2,800 m	280,39 m <sup>3</sup>

**BRI (a) - NEBENGEBAUDE**

**382,95 m<sup>3</sup>**

**Bruttoräuminhalt BRI Summe**

**3194,81 m<sup>3</sup>**

aufgestellt: 29.10.2020

4/4



## Preisliste

Wohnung Nr.	Geschoss	Wfl. in m <sup>2</sup>	Kellerfl. in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in EUR
0.1	UG	86,93	6,62	<b>390.000,00</b>
1.1	EG	97,44	8,71	<b>RESERVIERT</b>
1.2	EG	98,08	9,16	<b>500.000,00</b>
2.1	OG	92,62	8,99	<b>459.000,00</b>
2.2	OG	92,10	9,29	<b>RESERVIERT</b>
3.1	DG	79,01	6,76	<b>RESERVIERT</b>
3.2	DG	78,98	6,85	<b>RESERVIERT</b>

**Garage zzgl.** 18.000,00 EUR

**Carport zzgl.** 14.000,00 EUR

**Stellplatz. zzgl.** 7.000,00 EUR

**provisionsfreier Erwerb!**



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH Südwest Stand: 01.01.2018

### 1. Angebote

Der Empfänger ist verpflichtet, alle Angebote, Mitteilungen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der LBS Immobilien GmbH Südwest gestattet. Wenn im Falle unbefugter Weitergabe des Maklerangebotes ein Kauf-/Miet-/Pachtvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer/ Vermieter/ Verpächter zu Stande kommt, hat der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des/der eigenen Erwerbs/Anmietung/Anpachtung hätte bezahlen müssen.

### 2. Vertragsabschluss

Die Angebote der LBS Immobilien GmbH Südwest sind freibleibend und unverbindlich. Ein/e Zwischenverkauf bzw. -vermietung/- verpachtung bleibt vorbehalten. Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt keine Vermögensgegenstände entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer / Vermieter und Mieter/ Verpächter und Pächter dienen. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages /Mietvertrages/ Pachtvertrages durch den Nachweis und/oder die Vermittlung der LBS Immobilien GmbH Südwest ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Die LBS Immobilien GmbH Südwest hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss.

### 3. Provision

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Maklerprovision der Gegenseite bei Erwerb/Anmietung/Pacht eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten die ausgewiesene Maklerprovision vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden an die LBS Immobilien GmbH Südwest. Die Maklerprovision ist bei Abschluss des Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Provision ist auch dann zu bezahlen, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder gleich-wertiges Geschäft zustande kommt.

### 4. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass die LBS Immobilien GmbH Südwest auch von der Gegenseite eine Maklerprovision verlangen kann.

### 5. Haftung

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH Südwest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Insoweit beruhen sämtliche Informationen auf den ungeprüften Auskünften von Dritten.

Eventuelle Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Zu eigenen Nachforschungen ist die LBS Immobilien GmbH Südwest nicht verpflichtet. Die LBS

**Mehrfamilienhaus**  
Untere Sooäcker Straße 10



Immobilien GmbH Südwest übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, sofern kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist bezüglich Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen, nicht jedoch für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH Südwest für Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

#### 6. Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Mainz.

#### 7. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).

#### 8. Schlichtungsstelle

Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.