

Friedrichshafen

Sanierte Wohnung mit 3 Zimmern, Loggia und Garage – Attraktiv für Kapitalanlage oder Selbstnutzung

Objektnummer: 25258018



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

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

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Auf einen Blick

Objektnummer	25258018
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

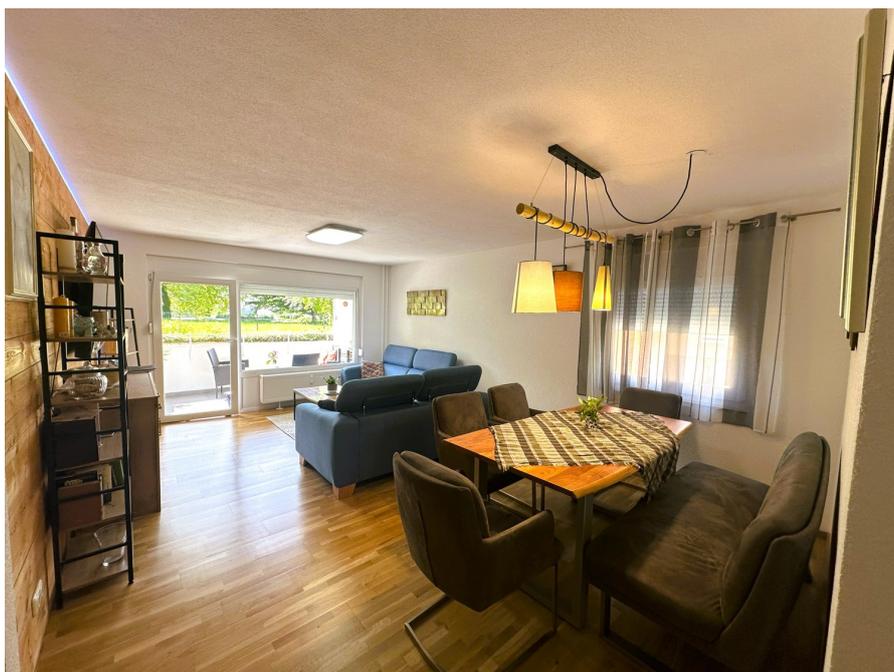
Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



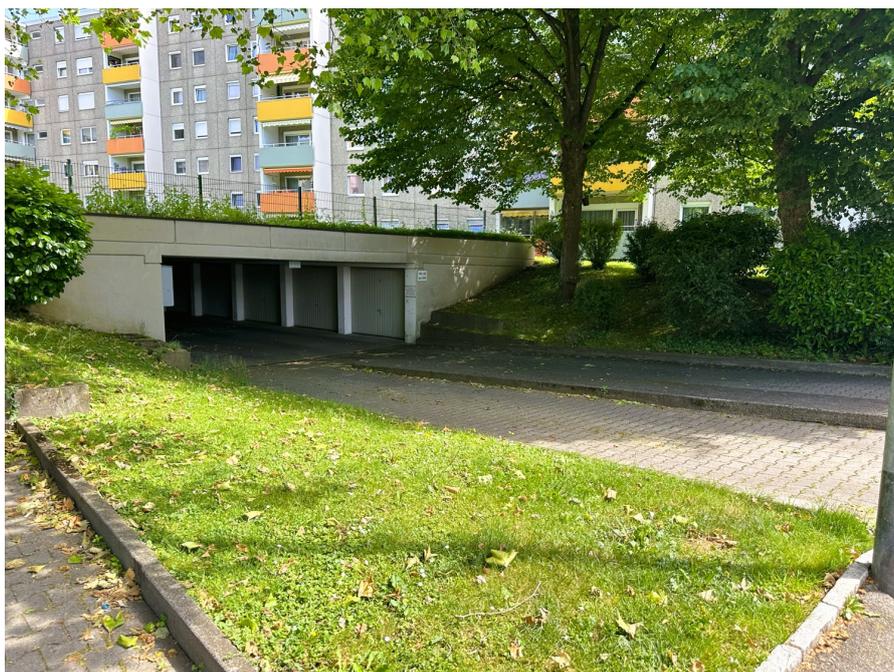
Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



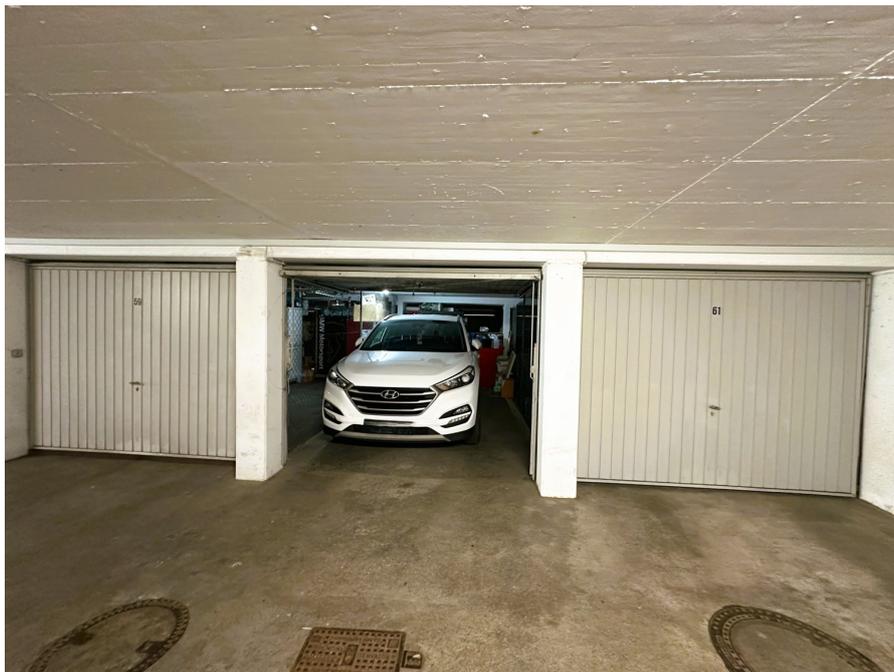
Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 in ruhiger, grüner Umgebung. Zwischen 2020 und 2022 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, bezugsfertigen Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Sämtliche Wasser-, Strom-, Abwasser- und Heizungsleitungen wurden im Zuge der Sanierung erneuert. Auch die Heizkörper wurden ausgetauscht. Die zusätzlich isolierte Kellerdecke sorgt für eine optimierte Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima.

Moderne 3-fach-verglaste Kunststofffenster bieten sowohl Schallschutz als auch einen verbesserten Wärmeschutz. In den Wohnräumen wurde edler Parkettboden verlegt, die Schlafzimmer sind mit einem hochwertigen Korkboden ausgestattet – ideal für eine wohnliche, warme Atmosphäre.

Auch das Gebäude ist laufend instand gehalten: Das Dach wurde 2014 erneuert, der Hauseingang und die Klingelanlage wurden 2022 modernisiert. Zur Wohnung gehören ein abschließbares Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz – letzterer ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung im Überblick:

- Baujahr: 1973
- Umfassende Modernisierung: 2020–2022
- 3-fach-verglaste Fenster
- Erneuerte Leitungen: Wasser, Strom, Abwasser, Heizungsrohre
- Neue Heizkörper
- Parkett- und Korkböden
- Isolierte Kellerdecke
- Dacherneuerung 2014
- Hauseingang & Klingelanlage 2022 erneuert
- Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Haushalte oder als solide Kapitalanlage. Die Kombination aus moderner Ausstattung, guter Wohnlage und

langfristig werthaltiger Bausubstanz macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Alles zum Standort

Das Wohnhaus liegt im beliebten Stadtteil Löwental?Kitzenwiesen in Friedrichshafen. Diese familienfreundliche Wohngegend zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Atmosphäre mit bester Wohnqualität aus.

Infrastruktur & Anbindung:

- Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, sind nur wenige Gehminuten entfernt – ideal für den täglichen Bedarf.
- Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe und verbinden Sie schnell und zuverlässig mit dem Stadtzentrum sowie dem Bahnhof Löwental.
- Über die nahegelegene B30 und B31 ist eine hervorragende Anbindung an das regionale Straßen- und Autobahnnetz gewährleistet.

Freizeit & Umgebung:

- Der Bodensee ist nur rund 2?km entfernt und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radtouren und Wassersport.
- Naturnahe Erholung findet man in den angrenzenden Grünflächen und Wäldern – perfekt für erholsame Sonntagsspaziergänge.
- Das kulturell vielfältige Zentrum von Friedrichshafen mit Restaurants, Cafés, dem Dornier-Museum sowie der Uferpromenade erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad oder dem Pkw.

Bildung & Familie:

- Kindergärten und Schulen befinden sich im Umkreis von 5–10?Minuten mit dem Fahrrad.
- Der familienorientierte Charakter der Wohnanlage wird durch nahegelegene Spielplätze und Sportanlagen unterstrichen.

Fazit:

Zirbelweg? 25 verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit starker Infrastruktur, hervorragender Mobilität und viel Erholungswert – optimal für Familien, Pendler und alle, die das Leben am Bodensee genießen möchten.

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com