Friedrichshafen

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

Property ID: 25258018

PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 74 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

At a glance

Property ID	25258018
Living Space	ca. 74 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	315.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	18.02.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	101.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

The property

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Floor plans

Hochparterre

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

A first impression

Willkommen zu einer Immobilie, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie umfangreiche Modernisierungen überzeugt. Diese Etagenwohnung befindet sich in einem Haus aus dem Baujahr 1973, das im Zuge einer kontinuierlichen Instandhaltung stets gepflegt wurde. Die Wohnanlage zeichnet sich durch ein angenehmes Erscheinungsbild und einen ansprechenden Gesamteindruck aus.
Die Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 74 m² ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Es stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist durch die großen, im Zeitraum 2020 bis 2022 eingebauten 3-fach verglasten Fenster lichtdurchflutet. Diese Fenster gewährleisten neben einer angenehmen Helligkeit auch eine ausgezeichnete Wärmedämmung, wodurch Energiekosten nachhaltig reduziert wurden.
Die Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Ein moderner Fliesenspiegel sowie Platz für die wichtigsten Küchengeräte sind vorhanden. Vom Wohnbereich aus ist der Zugang zum südwestlich ausgerichteten Balkon möglich, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
Während der Sanierungen von 2020 bis 2022 sind nicht nur die Fenster erneuert, sondern ebenfalls neue Heizkörper installiert worden. Dies verbesserte das Raumklima und erhöhte den Wohnkomfort spürbar. Das Badezimmer wurde ebenfalls im Zuge der Renovierungen vollständig saniert. Es präsentiert sich heute mit zeitgemäßen Armaturen, großformatigen Fliesen und einem praktischen Grundriss.
Die Bodenbeläge bestehen aus Parkettboden in den Wohnräumen, Korkböden in den beiden Schlafzimmern sowie Fliesen im Badezimmer und in der Küche.
Das Haus ist Teil einer gepflegten Wohnanlage, deren Außenbereich und Grünflächen regelmäßig instand gehalten wurden. Für Fahrräder steht ein eigener Abstellraum zur Verfügung. Ein Kellerabteil ergänzt das Raumangebot. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz – dieser ist im Kaufpreis enthalten.
Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehrsanbindungen sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Auch Freizeitmöglichkeiten und Grünanlagen befinden sich in der Nähe.
Vereinbaren Sie gerne schon jetzt einen individuellen Termin für eine persönliche Besichtigung. Diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause – überzeugen Sie sich selbst!

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Details of amenities

Ausstattung im Überblick:
- 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

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

All about the location

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.

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Other information

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.

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com