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
- 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

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.

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