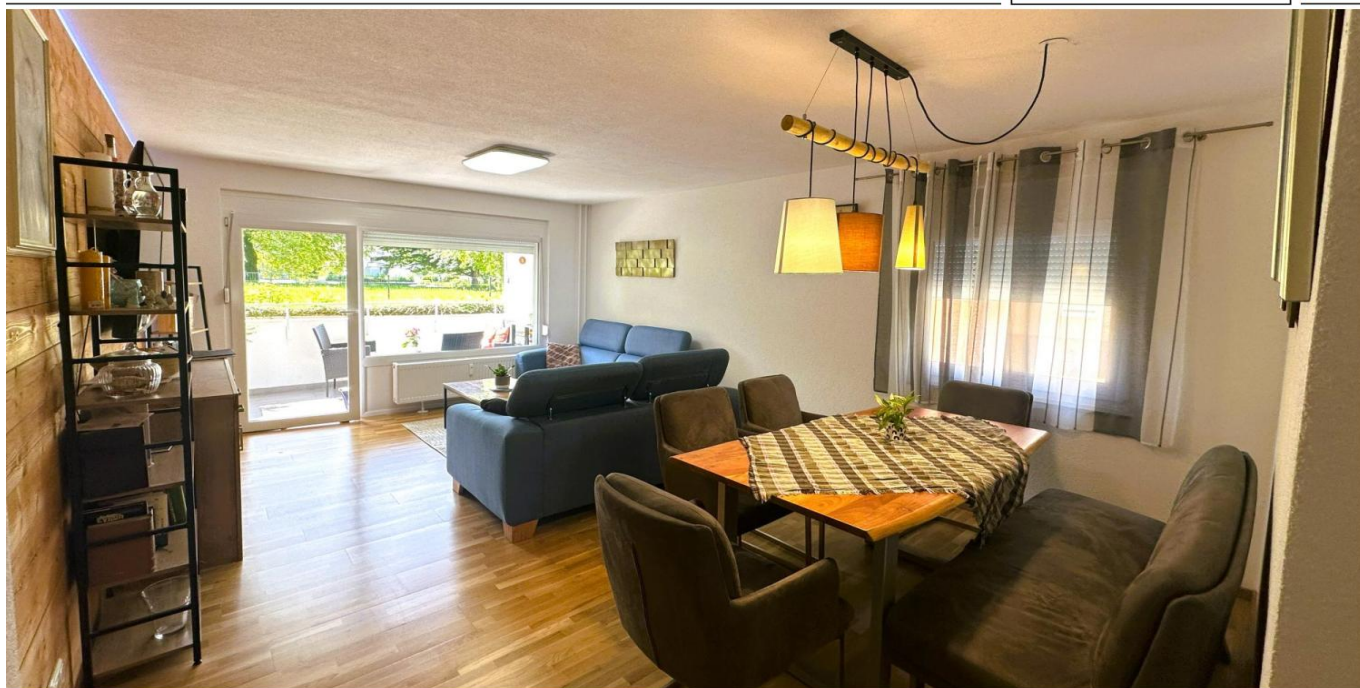


Friedrichshafen

## Stilvoll Wohnen im Grünen - Modernisierte 3-Zimmer Wohnung mit Loggia & Garage!

CODE DU BIEN: 25328127



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25328127               |
| Surface habitable      | ca. 74 m²              |
| Etage                  | 1                      |
| Pièces                 | 3                      |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1973                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 339.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 10 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

**CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen**

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    | Consommation finale d'énergie                         | 101.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 18.02.2029           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1973                                  |

CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

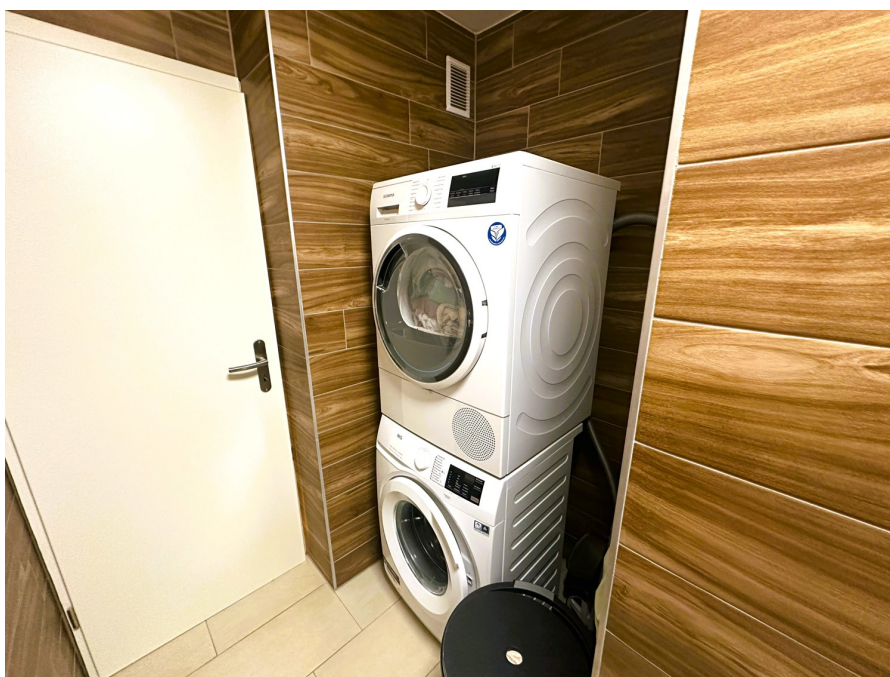
## La propriété





CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen**

## Une première impression

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 und wurde zwischen 2020 und 2022 umfassend modernisiert. Sie bietet ein modernes Wohnambiente in familienfreundlicher Umgebung. Die ca. 74m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche hochwertige Modernisierungen. Sämtliche Leitungssysteme innerhalb der Wohnung – Wasser-, Strom-, Abwasser- sowie Heizungsleitungen – wurden erneuert. Auch die Heizkörper wurden ausgetauscht und sorgen zusammen mit der nachträglichen Isolierung der Kellerdecke für eine angenehme Wohnwärme.

Die Fenster sind mit moderner 3-fach-Verglasung ausgestattet und bieten optimale Energieeffizienz sowie Schallschutz. In den Wohnräumen ist edler Parkettboden verlegt, während in den Schlafzimmern ein hochwertiger Korkboden für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt.

Das Gebäude selbst befindet sich ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand: Das Dach der Wohnanlage wurde bereits 2014 erneuert und der Hauseingang samt Klingelanlage 2022 modernisiert.

Zur Wohnung gehören ein eigenes, abschließbares Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Fakten im Überblick:

- Baujahr 1974
- Modernisierung 2020–2022
- 3-fach verglaste Fenster
- Erneuerte Leitungen (Wasser, Strom, Abwasser, Heizungsrohre)
- Neue Heizkörper
- Parkett- und Korkböden
- Isolierte Kellerdecke
- Dacherneuerung 2014
- Hauseingang und Klingelanlage 2022 erneuert
- Kellerabteil & Tiefgaragenstellplatz
- Gepflegte, familienfreundliche Wohnanlage

Diese Immobilie bietet Ihnen modernes Wohnen in angenehmer Umgebung – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Kapitalanlage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.



**CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Koler

---

Hofstatt 6, 88662 Überlingen  
Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0  
E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)