

Friedrichshafen

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

CODE DU BIEN: 25258018



PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25258018 - 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: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25258018
Surface habitable	ca. 74 m ²
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	315.000 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 m ²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25258018 - 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/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.02.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



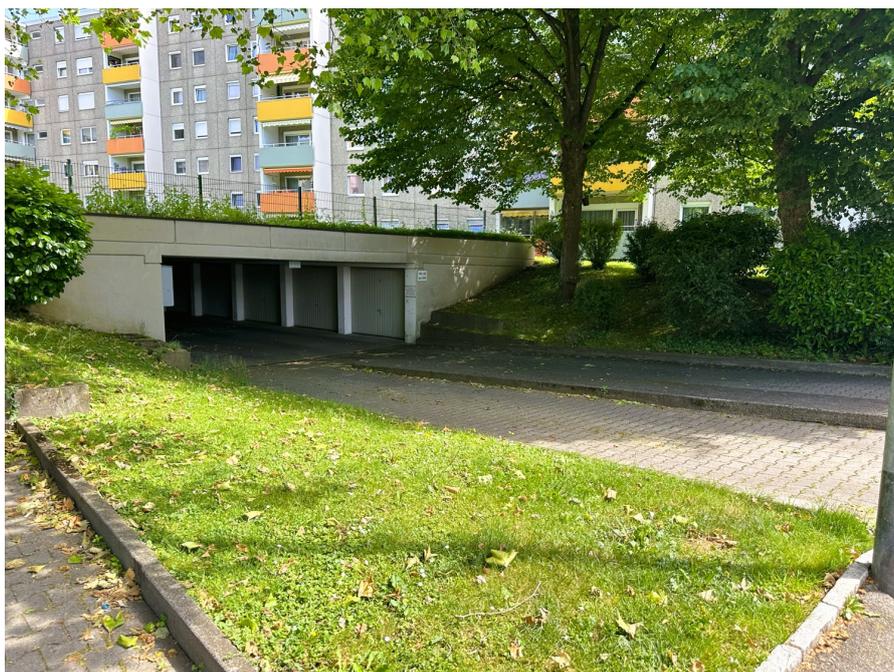
CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



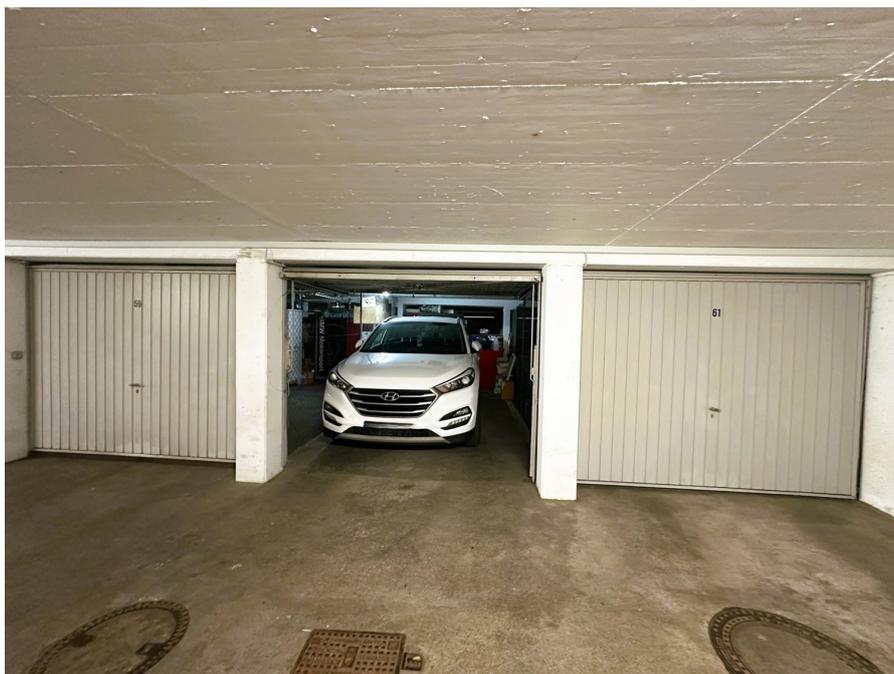
CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

La propriété



CODE DU BIEN: 25258018 - 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: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25258018 - 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: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Contact

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

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: ravensburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com