

Friedrichshafen

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

VP azonosító: 25258018



VÉTELÁR: 315.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Áttekintés

VP azonosító	25258018	Vételár	315.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 74 m ²	Lakás	Emelet
EMELET	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / Felújítás	2022
Hálósobák	2	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
FÜRDOSZOBÁK	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1973	Hasznos terület	ca. 10 m ²
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

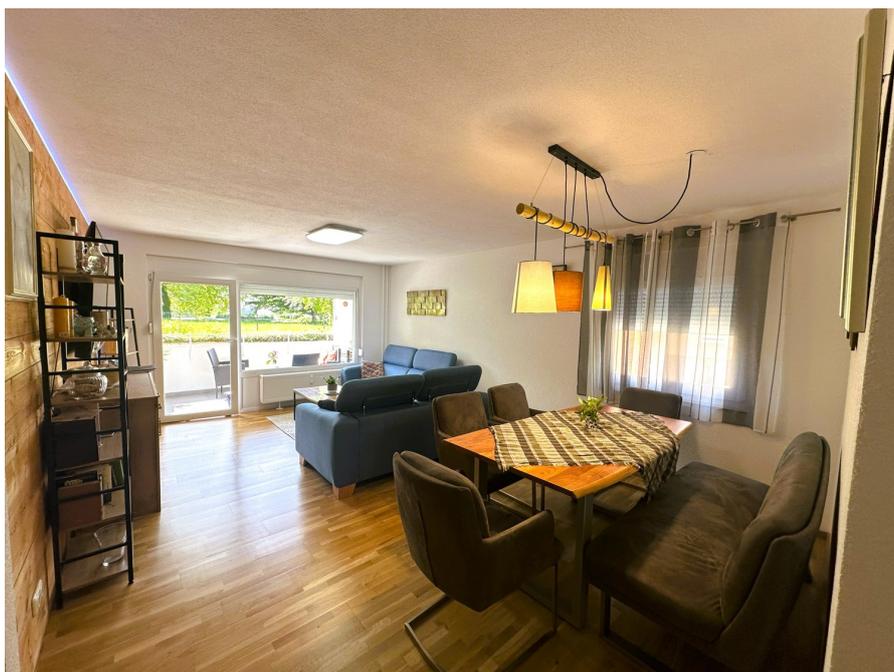
VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	101.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.02.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



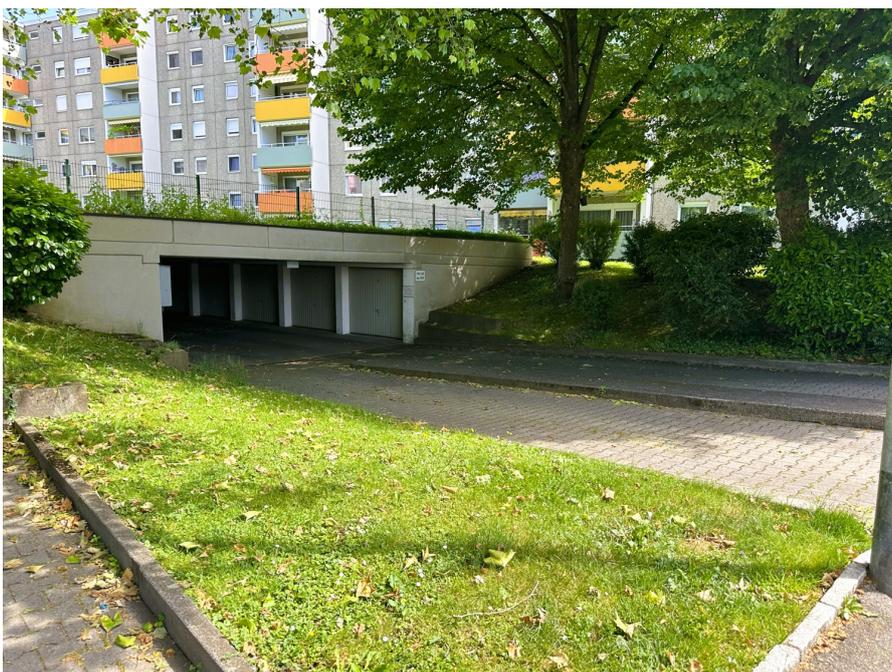
VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



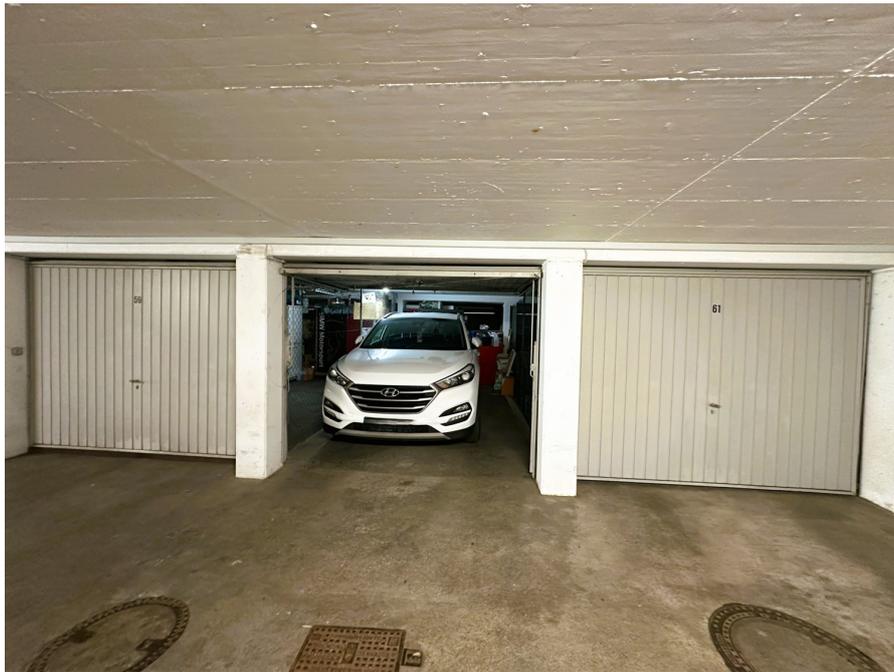
VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: ravensburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com