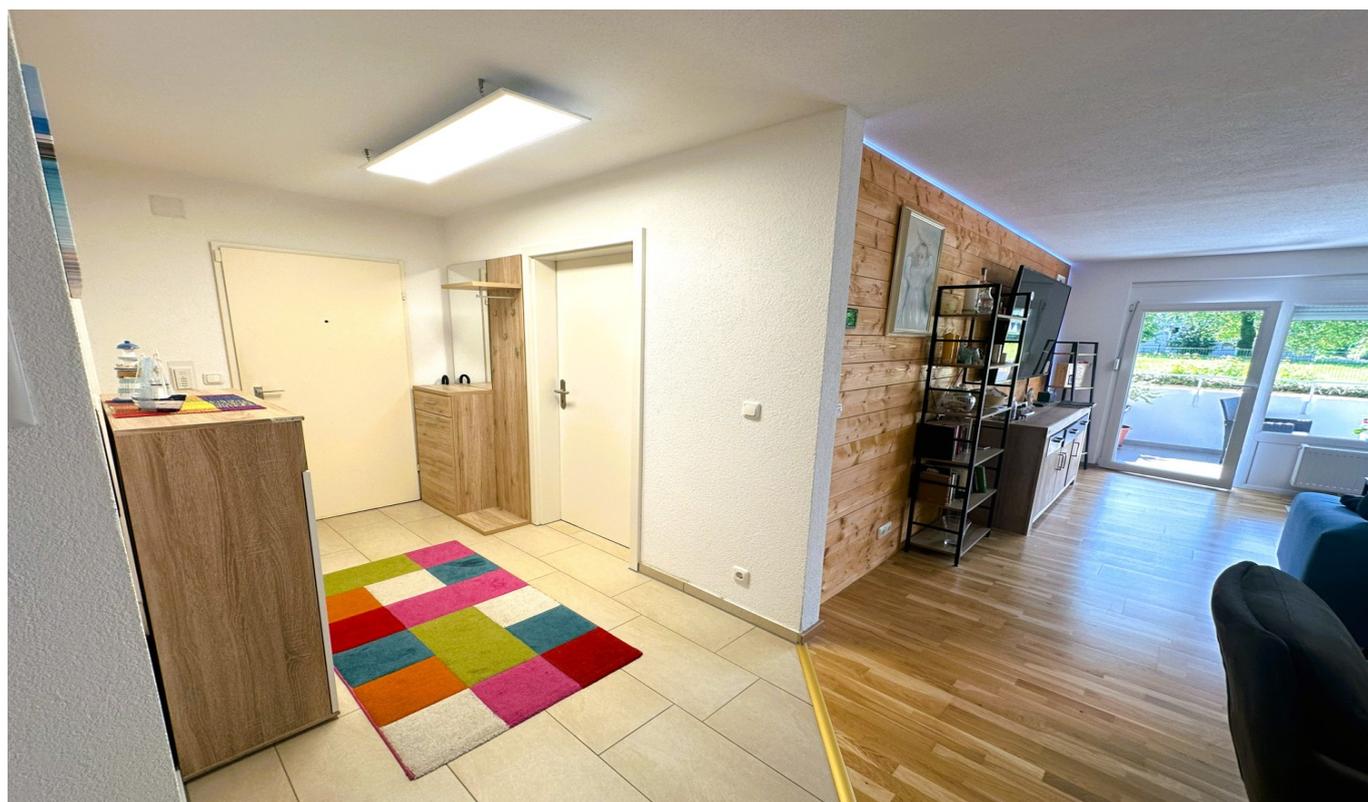


Friedrichshafen

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

Objektnummer: 25258018



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25258018	Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baujahr	1973	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



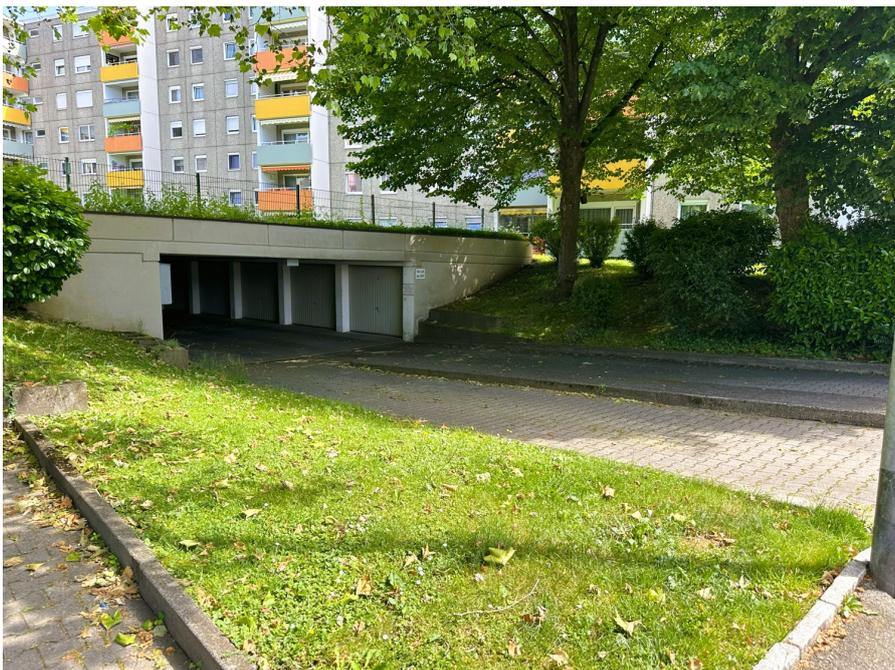
Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



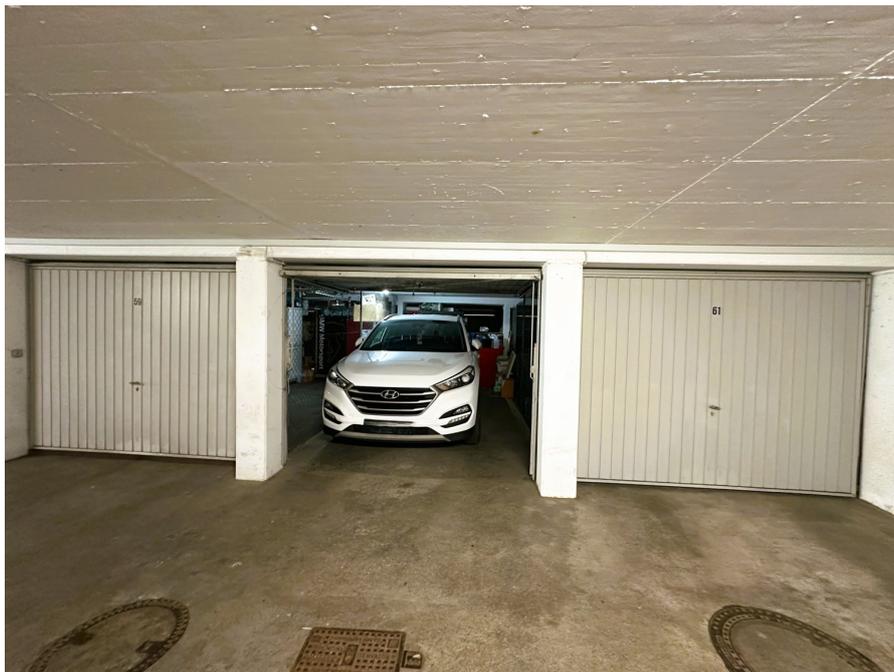
Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen**

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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, Nahverkehrsverbindungen 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!

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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