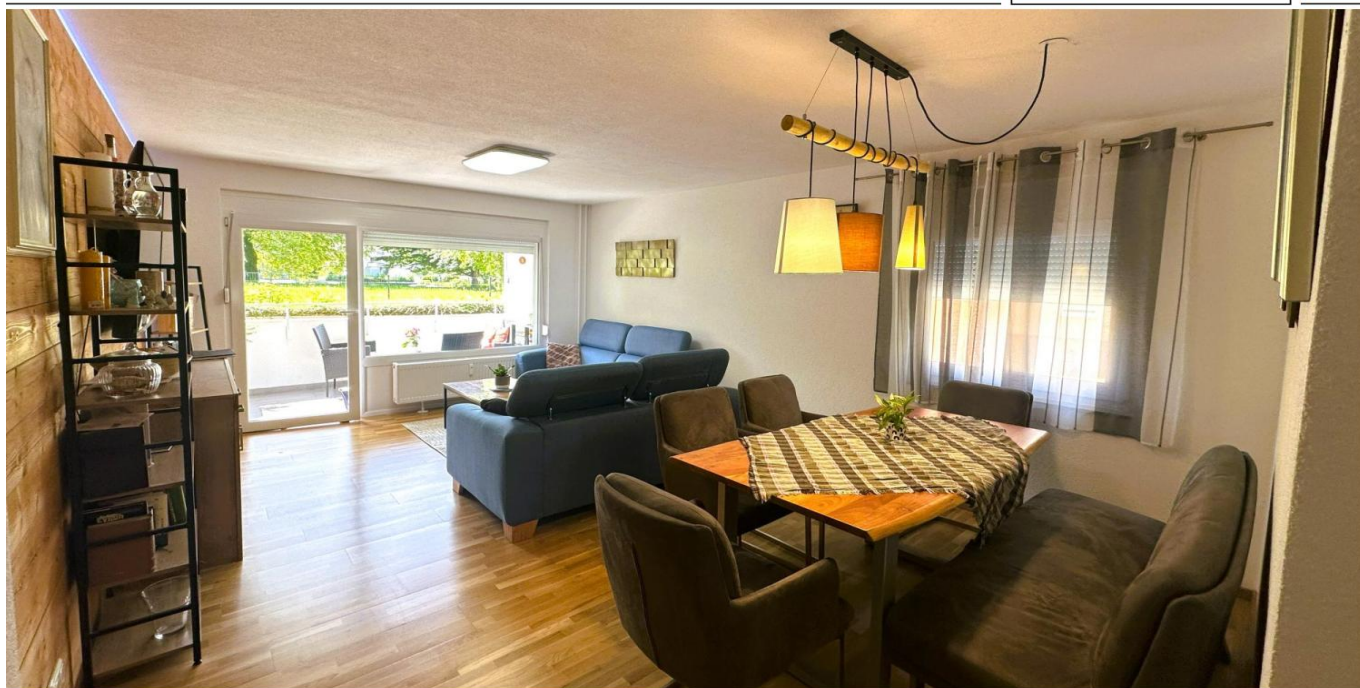


Friedrichshafen

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

Property ID: 25328127



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

At a glance

Property ID	25328127
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	339.000 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: 25328127 - 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: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



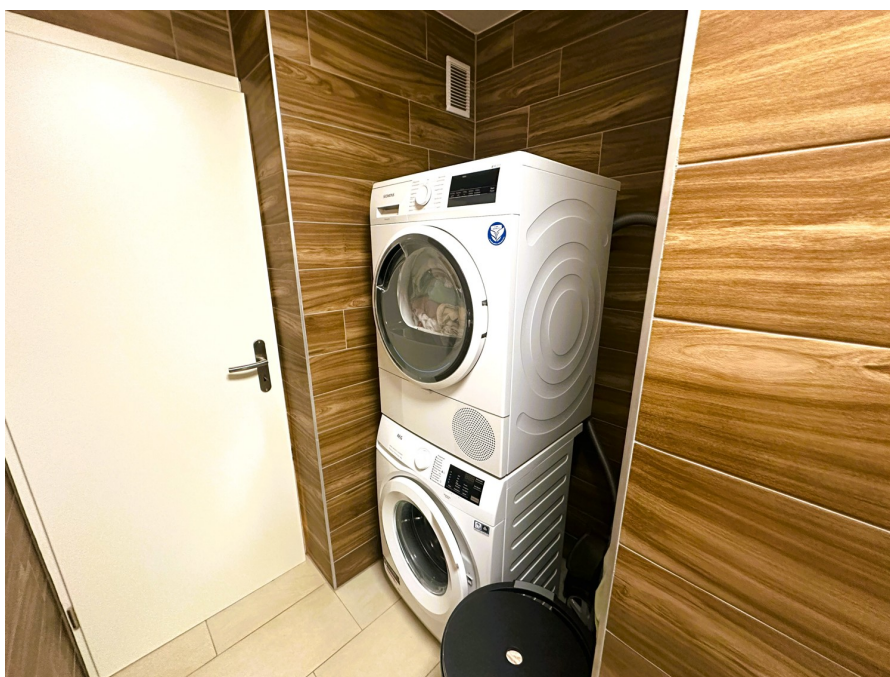
Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

The property



Property ID: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Floor plans



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: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

A first 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. 74m² 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.

Property ID: 25328127 - 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: 25328127 - 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: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Koler

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com