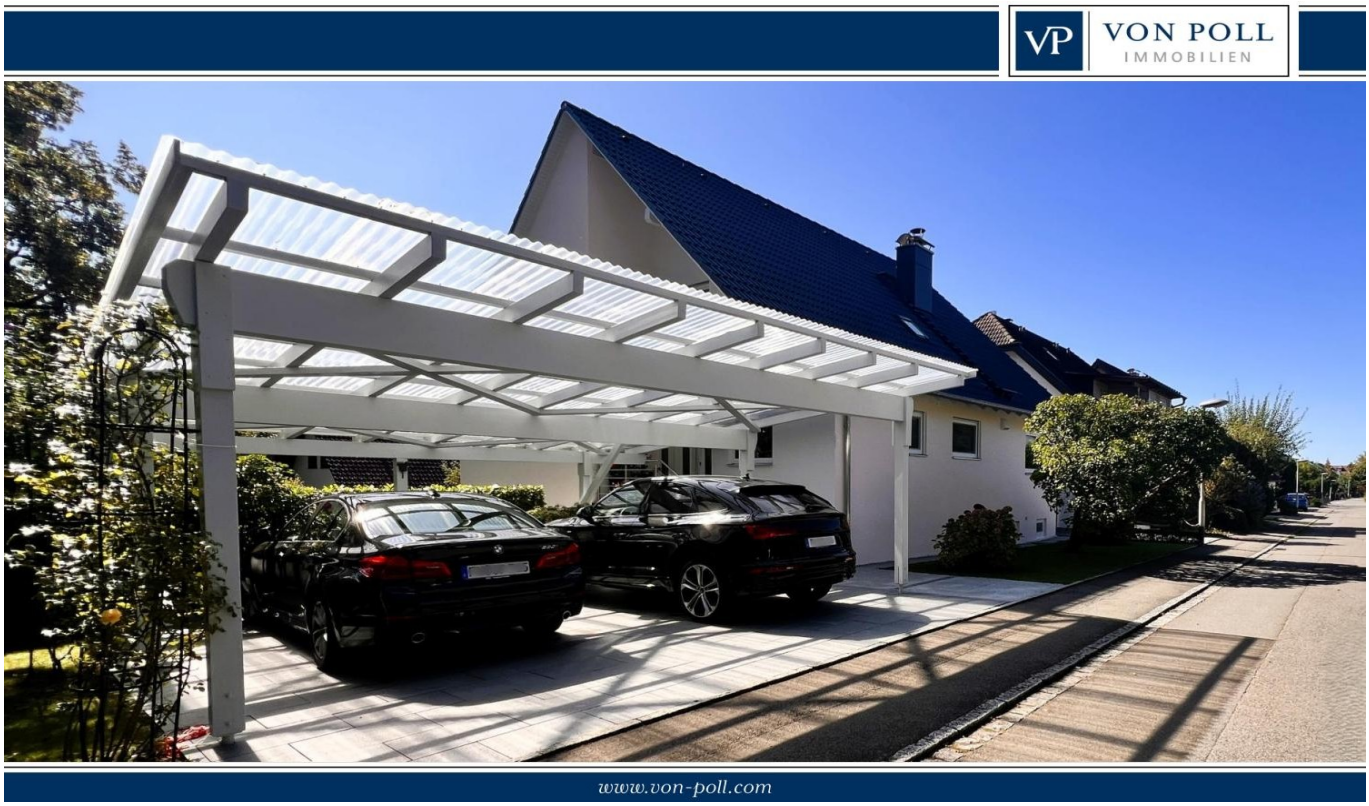
Friedrichshafen

# Exklusives Wohnen in Friedrichshafen-Fischbach: Moderne Villa in Top-Lage - nur 150 Meter zum Seeufer

***Property ID: 25258026***




**PURCHASE PRICE:** 0 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 245 $m^2$ • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 701 $m^2$

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**


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

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25258026 |
| Living Space | ca. 245 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1980 |
| Type of parking | 2 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | On request |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025 |
| Condition of property | Modernised |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 148 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Stove |
| Energy Source | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 24.09.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 51.92 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 1980 |

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# The property

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# A first impression

Nur 150 Meter zum Seeufer! Diese umfassend sanierte und modernisierte Villa aus dem Jahr 1980 vereint großzügigen Wohnkomfort mit zeitgemäßer Technik und nachhaltigen Materialien. Sie ist wunderschön auf einem Eckgrundstück gelegen. Diese Lage erlaubt Ihnen in den sommerlichen Monaten einen freien Blick ins Grüne und in den kühleren Monaten, wenn die Bäume nicht belaubt sind, einen herrlichen Seeblick. Durch die Lage wird dieser Blick auch nicht durch direkte Nachbarn gestört.
Das Objekt verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit einer im Grundbuch eingetragen Teilungserklärung. Mit insgesamt ca. 245 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 701 m² bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.
Aufgeteilt ist dieses Objekt in eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Obergeschoss. Zusätzlich finden Sie im Gartengeschoss Räumlichkeiten, mit einem separaten Zugang, welche aktuell als Büroräume genutzt werden.
Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer. Darunter 4 helle Schlafzimmer, 2 moderne Badezimmer und Gäste-WCs. Beide Wohneinheiten verfügen über einen großzügigen Wohnbereich und jeweils eine Küche.
Im großen Wohnbereich des Erdgeschosses sorgt ein moderner und leistungsstarker Holz-Eck-Kamin (18 kW) für wohlige Wärme und ein stilvolles Ambiente.

Sanierung und Technik:
Es wurde eine umfassende ökologische Haussanierung mit schadstofffreien Materialien durchgeführt, um ein gesundes Wohnklima zu schaffen.
•Fenster mit 3-fach-Verglasung, Hochsicherheitsglas im Gartengeschoss und im Balkonbereich des Erdgeschosses, sowie Hochsicherheitshaustüren (2014)
•Elektrik vollständig modernisiert (2015)
•Heizungsanlage: Kombination aus zentraler Ofenheizung, Zentralheizung (2019)
•PV-Anlage mit 9,3 kW Leistung (2020) – für niedrige Energiekosten und hohe Unabhängigkeit
•Dach (gedämmt) wurde lackiert und versiegelt (Juni/Juli 2025)
•Fassade neugestaltet (Juni/Juli 2025)

Ausstattung:
•Hochwertige Einbauküche EG (2021) mit Miele-Geräten
•Zusätzliche Küche im Dachgeschoss
•Zwei moderne, gepflegte Badezimmer mit Dusche, WC und Whirlpool Badewanne im OG-Badezimmer
•Zwei Gäste-WCs, einmal im Erdgeschoss und einmal im Gartengeschoss
•Holz-Eck-Kamin (18 kW)
•Soundsystem im gesamten Haus
•Außenjalousie an sämtlichen Fenstern, Balkon- u. Terrassentüren
•Hochwertige, 7 m lange Kassettenmarkise mit Sonnen- und Windsensor

Außenbereich:
•ca. 701 m² großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für die Erweiterung mit einem Swimmingpool
•Zusätzliches angrenzendes Gartenhaus mit Platz für Gartengeräte und Fahrräder sowie angrenzendem Vorratsraum
•Gartenteich mit Springbrunnen
•Garage
•moderner Carport

Fazit
Diese moderne und fantastisch gelegene Immobilie präsentiert sich technisch wie optisch auf aktuellem Stand. Die umfangreichen Investitionen der vergangenen Jahre sichern langfristigen Werterhalt und modernen Wohnkomfort in einer der attraktivsten Lagen von Fischbach.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den einzigartigen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# All about the location

Friedrichshafen besticht als erstklassiger Immobilienstandort am Bodensee durch seine exzellente Infrastruktur, eine lebendige Wirtschaft und eine hohe Lebensqualität, die anspruchsvollen Lebensstil mit urbaner Eleganz verbindet. Die Stadt präsentiert sich als ein Ort von internationalem Rang, geprägt von einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einer dynamischen Mischung aus Tradition und Innovation. Mit seiner renommierten Zeppelin Universität, einem modernen Gesundheitswesen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung – inklusive Flughafen, Bahn und Autobahnen – bietet Friedrichshafen eine perfekte Symbiose aus Komfort, Kultur und Zukunftsorientierung. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch exklusive Objekte im Premiumsegment aus, die durch nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial und begrenzte Neubauflächen eine begehrte Investition darstellen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einem facettenreichen Angebot, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. In puncto Gesundheit finden sich renommierte Privatpraxen und spezialisierte Fachärzte, darunter Orthopädie und Zahnmedizin, nur wenige Gehminuten entfernt, was für ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit sorgt. Für die kulinarische Verfeinerung laden exquisite Restaurants und stilvolle Cafés, wie das nahegelegene „Conte“ und die „Gartenwirtschaft zum Schorsch“, zu genussvollen Momenten ein. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie dem Musikatelier der Bodensee Schule für Musik & Kunst unterstreicht das kreative Flair der Lage. Naturnahe Erholung bieten gepflegte Parks und Freizeitgelände, die zum entspannten Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der nächsten Bushaltestelle nur ca. 100 m entfern und dem Bahnhof Friedrichshafen-Fischbach nur etwa sechs Gehminuten entfernt, gewährleistet eine mühelose Erreichbarkeit aller Highlights der Stadt und darüber hinaus.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Exklusivität, Privatsphäre und ein kultiviertes Umfeld legen, bietet diese Lage in Friedrichshafen eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier verschmelzen stilvolles Wohnen, kulturelle Vielfalt und eine erstklassige Infrastruktur zu einem harmonischen Gesamterlebnis, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Zuhause auf höchstem Niveau verspricht.

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 51.92 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Property ID: 25258026 - 88048 Friedrichshafen**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com