

Friedrichshafen

# Hochwertig modernisiertes MFH mit neu angebautem Einfamilienhaus - 4 flexibel nutzbare Wohneinheiten

Property ID: 26258001



**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 351,93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 949 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26258001</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>On request</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 351,93 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Multi-occupancy house / multi-family home</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>13</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Like new</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>9</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>6</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 102 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>2016</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	64.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.05.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2016

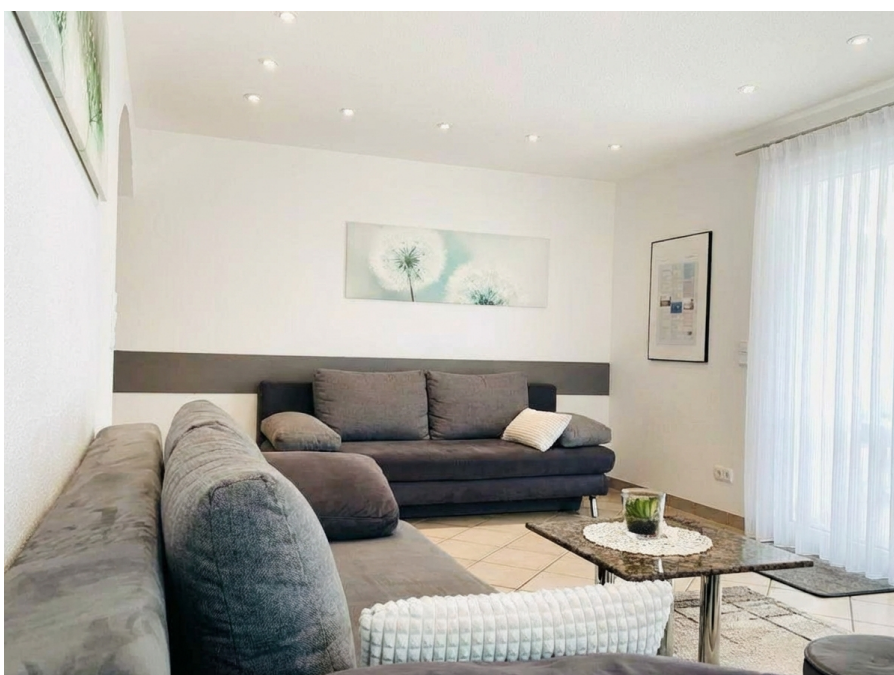
Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



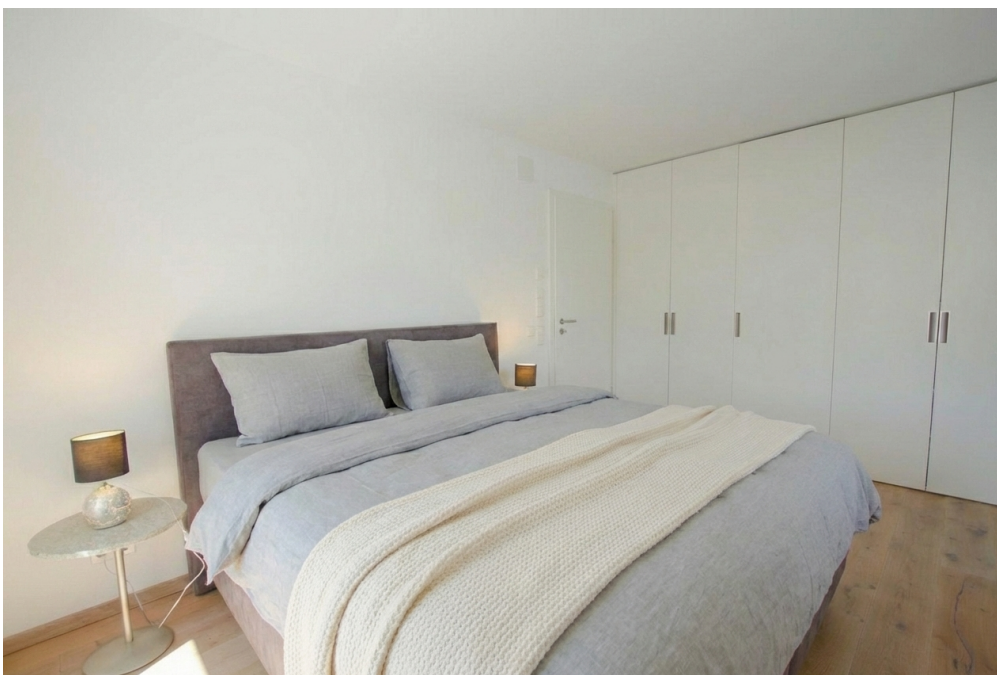
Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen

## The property



**Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen**

## A first impression

**WILLKOMMEN IN EINER IMMOBILIE, DIE HÄLT, WAS SIE VERSPRICHT**

---

In einer der gefragtesten Lagen von Friedrichshafen-Kluffern präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Mehrfamilienhaus als seltene Gelegenheit am Markt. Ob als nachhaltiges Investment mit solider Renditeperspektive oder als großzügiges Zuhause für eine große Familie. Diese Immobilie überzeugt durch Flexibilität, Substanz und Zustand.

**Hinweis:** Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaugrundstück. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, das Grundstück jederzeit aus der Erbpacht heraus zu erwerben, was zusätzliche Perspektiven für Eigentümer und Investoren eröffnet.

Die ursprünglich im Jahr 1960 erbaute Immobilie wurde im Jahr 2005 im Zuge umfassender Sanierungsmaßnahmen modernisiert und durch eine Dachaufstockung erweitert. Dadurch entstand eine dritte in sich geschlossene Wohneinheit, die das Objekt nachhaltig aufwertet. Im Jahr 2016 folgte ein hochwertiger Anbau, sodass die Immobilie heute insgesamt vier Wohneinheiten umfasst. Die baulichen Erweiterungen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Von der klassischen dauerhaften Vermietung, Vermietung als Ferienwohnungen bis hin zum Mehrgenerationenwohnen.

Seit dem Anbau von 2016 und der Sanierung im Jahr 2005 wurde das Objekt kontinuierlich renoviert und instand gehalten. 2025 wurde die Wohneinheit im Obergeschoss vollumfassend renoviert. Das Ergebnis ist ein Mehrfamilienhaus in einem hervorragenden, äußerst gepflegten Gesamtzustand, technisch wie optisch.

Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 949 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie zudem ausreichend Außenfläche mit vielfältigen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Idyllisch gelegen angrenzend an den "Lipbach".

Darüber hinaus liegt eine gültige Lizenz zur Ferienwohnungsvermietung vor. Derzeit werden drei der vier Wohneinheiten erfolgreich als Ferienwohnungen genutzt, was die Attraktivität der Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für flexible Nutzungskonzepte zusätzlich unterstreicht.

## DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

---

**Aufteilung: 3-Familienhaus plus modernem Anbau (insgesamt 4 Wohneinheiten).**

**Zustand: Erstklassig gepflegt, kein Renovierungsstau, PV-Anlage und Solar für Warmwasseraufbereitung**

**1 Garage plus 4 Außenstellplätze**

**Lage: Ruhiges, familienfreundliches Wohngebiet in FN-Kluffern mit guter Anbindung**

**Potenzial: Ideal zur Vollvermietung oder als Kombination aus Eigennutzung mit Ferienwohnungen und Finanzierung durch Mieteinnahmen.**

---

**Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss: ca. 77 m<sup>2</sup>**

**2 Schlafzimmer, 1 Wohn-/ Esszimmer, Küche, Bad, Terrasse**

---

**Wohnung Nr. 2 Obergeschoss: ca. 78 m<sup>2</sup>**

**2 Schlafzimmer, 1 Wohn-/ Esszimmer, Küche, Bad, Balkon**

---

**Wohnung Nr. 3 Dachgeschoss: ca. 48 m<sup>2</sup>**

**1 Schlafzimmer, 1 Wohn-/ Esszimmer, Küche, Bad, Balkon**

---

**Wohnung Nr. 4 verteilt auf 3 Etagen: ca. 149 m<sup>2</sup>**

**1 Büro, 1 Küche mit Essbereich, 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC, Ankleidebereich, Terrasse, 2 Balkone**

---

**Nutzfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>**

**Nutzräume im Untergeschoss, 1 Garage, 4 Stellplätze**

---

**Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen**

## Details of amenities

### **DAS HAUPTHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN:**

---

**Das ursprüngliche Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert:**

**Modernisierungen: 2005 erfolgte eine großzügige Dachaufstockung. 2009/2010 wurden die Fenster getauscht und umfassende Renovierungen durchgeführt.**

**Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2025 komplett renoviert und erstrahlt in neuwertigem Glanz.**

**Außenbereiche: Jede Einheit verfügt über einen eigenen Freisitz (Terrasse im EG, Balkone im OG und DG).**

**Unterkellerung: Das Haupthaus ist komplett unterkellert und bietet weitere Räume, Stauraum oder Platz für Hobbys.**

### **MODERNER ANBAU (2016) MIT EINER 4. WOHNHEINHEIT:**

---

**Haus-im-Haus-Charakter: Eine eigenständige, vierte Wohneinheit, die sich über drei Etagen erstreckt.**

**Wohnkomfort: Sehr hochwertig ausgestattete Räumlichkeiten, moderne Einbauküche und Badezimmer in den lichtdurchfluteten Räume. Mit einer Terrasse und jeweils einem Balkon pro Stockwerk bietet diese Einheit maximalen Komfort und Privatsphäre.**

### **TECHNIK:**

---

**Heizung: Kombination aus Fußbodenheizung und moderner Gas-Zentralheizung (2016)**

**Photovoltaik: Die installierte PV-Anlage (6,11 kWp) aus dem Jahr 2010 leistet einen wertvollen Beitrag zur Reduzierung der Energiekosten und zur Nachhaltigkeit des Objekts. Solar für Warmwasseraufbereitung**

**Property ID: 26258001 - 88048 Friedrichshafen**

## All about the location

Friedrichshafen überzeugt als dynamische Mittelstadt am Bodensee mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einem moderaten, stetigen Bevölkerungswachstum von 0,5 bis 0,7 % jährlich. Die Stadt besticht durch eine exzellente Infrastruktur, die insbesondere im Gesundheitswesen, Bildungsangebot und Verkehr – inklusive Bodensee Airport, ICE-Anbindung sowie direkter Autobahnanbindung – für eine herausragende Lebensqualität und optimale Erreichbarkeit sorgt. Wirtschaftlich geprägt durch den renommierten Luftfahrtsektor mit Zeppelin sowie den Maschinenbau, bietet Friedrichshafen eine stabile Beschäftigungslage und eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Diese Faktoren schaffen ein solides Fundament für eine verlässliche Wertentwicklung von Immobilien und machen die Stadt zu einem attraktiven Standort für Investoren und Familien, die auf langfristige Stabilität und Wertsteigerung setzen.

Die Lage in Friedrichshafen-Kluffern zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen aus. Hier profitieren Bewohner von einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Umgebung, die durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten überzeugt. Die Nähe zum Bodensee und die dichte Besiedlung in den Kernbereichen unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes für anspruchsvolle Investoren und Familien, die Wert auf nachhaltige Nachfrage und eine hohe Lebensqualität legen.

Das Umfeld bietet eine umfassende Infrastruktur, die alle wesentlichen Lebensbereiche abdeckt. Im Bildungssektor befinden sich Kindergärten und Grundschulen bereits in unmittelbarer Nähe, etwa der Kindergarten Kluffern in nur einer Minute Fußweg und die Grundschule Kluffern in zwei Minuten, was auch für Familien in der Nachbarschaft eine hohe Attraktivität bedeutet. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken innerhalb von wenigen Gehminuten gewährleistet. Für die tägliche Versorgung stehen Supermärkte in fußläufiger Nähe zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die verkehrliche Anbindung ist exzellent: Der Bahnhof Friedrichshafen-Kluffern ist in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität sicherstellen. Die Nähe zur Autobahn rundet das Angebot für Pendler und Gewerbetreibende ab.

Für Familien und Investoren bietet dieser Standort somit ein ausgewogenes Zusammenspiel aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, attraktiver Lage und umfassender Versorgung macht Friedrichshafen-Kluffern zu einer erstklassigen Adresse für zukunftsorientierte Kapitalanlagen.

**Property ID: 26258001 - 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](mailto:ravensburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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