

Friedrichshafen

Flexibles Wohnkonzept in Ailingen: 2-Familienhaus mit separater Einliegerwohnung

Property ID: 26258018



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 324,08 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 810 m²

Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

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

Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

At a glance

Property ID	26258018
Living Space	ca. 324,08 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	7
Bathrooms	4
Year of construction	1993
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	On request
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 98 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	125.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.04.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

The property



Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

A first impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1993 vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Investitionsperspektive. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 324 m² und einem ca. 810 m² großen Grundstück eröffnet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als renditestarke Kapitalanlage.

Das Haus verfügt über zwei großzügige Hauptwohnungen sowie eine separate Einliegerwohnung. Die Wohnung im Dachgeschoss sowie die Einliegerwohnung sind derzeit vermietet und bieten bereits laufende Mieteinnahmen. Gleichzeitig bleibt die Erdgeschosswohnung ideal für Eigennutzer oder eine weitere Vermietung. So profitieren Sie von einer gelungenen Kombination aus sofortigen Erträgen und hoher Flexibilität.

Ein besonderes Plus stellt die bereits vorhandene Teilungserklärung dar. Sie ermöglicht die separate Nutzung oder Veräußerung der einzelnen Wohneinheiten und schafft damit langfristige Gestaltungsfreiheit sowie interessante Perspektiven für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide, langlebige Bauweise. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt der gemütliche Kachelofen in der Erdgeschosswohnung, der insbesondere in der kalten Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre schafft.

Auch das Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Familien oder entspannte Stunden im Freien. Drei Garagen sowie drei zusätzliche Stellplätze gewährleisten komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher – ein Ausstattungsmerkmal, das insbesondere bei Mehrfamilienhäusern einen hohen Mehrwert bietet.

Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, zur teilweisen Eigennutzung mit attraktiven Mieteinnahmen oder als langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und verbindet Wohnqualität mit wirtschaftlichem Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses besonderen Angebots. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Details of amenities

- oGepflegtes Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung
- oBaujahr 1993
- oCa. 324 m² Gesamtwohnfläche
- oCa. 810 m² Grundstück
- oErdgeschosswohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche
- oObergeschosswohnung mit ca. 133 m² Wohnfläche
- oEinliegerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche
- oErdgeschosswohnung mit zwei Bädern
- oDachgeschosswohnung und Einliegerwohnung bereits vermietet
- oAttraktive Kombination aus Eigennutzung und Mieteinnahmen
- oTeilungserklärung für alle drei Wohneinheiten vorhanden
- oFlexible Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage
- oGas-Zentralheizung
- oKachelofen in der Erdgeschosswohnung
- oDrei Garagen und drei Außenstellplätze
- oGroßzügiger Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- oSehr gepflegter Gesamtzustand
- oIdeal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger

Property ID: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Friedrichshafener Ortsteil Ailingen – einer ruhigen und naturnahen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Kombination aus der attraktiven Bodenseeregion, einer hervorragenden Infrastruktur und der wirtschaftlichen Stärke Friedrichshafens macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Friedrichshafen zählt mit rund 62.000 Einwohnern zu den wirtschaftlich bedeutendsten Städten der Bodenseeregion. Namhafte Unternehmen aus den Bereichen Luft- und Raumfahrt, Automotive sowie Maschinenbau prägen den Wirtschaftsstandort und sorgen für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Nähe zur Schweiz und zu Österreich sowie die gute Verkehrsanbindung erhöhen zusätzlich die Attraktivität der Region.

Der Ortsteil Ailingen überzeugt durch seine ruhige Wohnatmosphäre, ein gewachsenes Wohnumfeld und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Damit bietet Ailingen ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Auch für Kapitalanleger bietet die Lage überzeugende Vorteile. Die wirtschaftliche Stabilität der Region, die hohe Lebensqualität am Bodensee und die anhaltend starke Wohnraumnachfrage schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die bereits vermietete Dachgeschosswohnung sowie die Einliegerwohnung unterstreichen das attraktive Investitionspotenzial dieser Immobilie.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Ailingen mit der Friedrichshafener Innenstadt sowie dem Bahnhof. Der Flughafen Friedrichshafen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso sorgen die Bundesstraßen B30 und B31 für eine schnelle Anbindung an Ravensburg, Überlingen sowie die umliegenden Städte der Bodenseeregion.

Die Nähe zum Bodensee, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten runden die hohe Wohn- und Lebensqualität ab. Ailingen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und den Vorzügen eines wirtschaftsstarke Standorts – eine ideale Kombination für Eigennutzer und Investoren.

Property ID: 26258018 - 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