

Friedrichshafen

# Elegantes Wohnen: Exquisite 3,5-Zimmer- Stadtwohnung in bester Lage

Objektnummer: 24258008



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

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

Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24258008               |
| Wohnfläche   | ca. 102 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                      |
| Zimmer       | 3.5                    |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2012                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage         |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 595.000 EUR   |
| Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Balkon   |

Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                             |                            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergiebedarf            | 74.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 13.01.2034      | Energie-<br>Effizienzklasse | B                          |
| Befuerung                     | Gas             |                             |                            |

Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



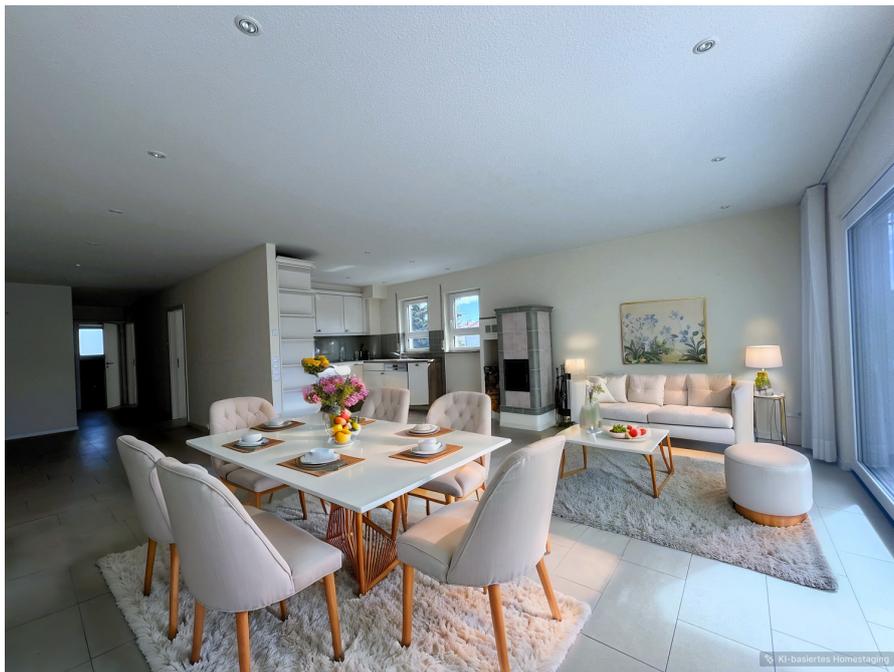
Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



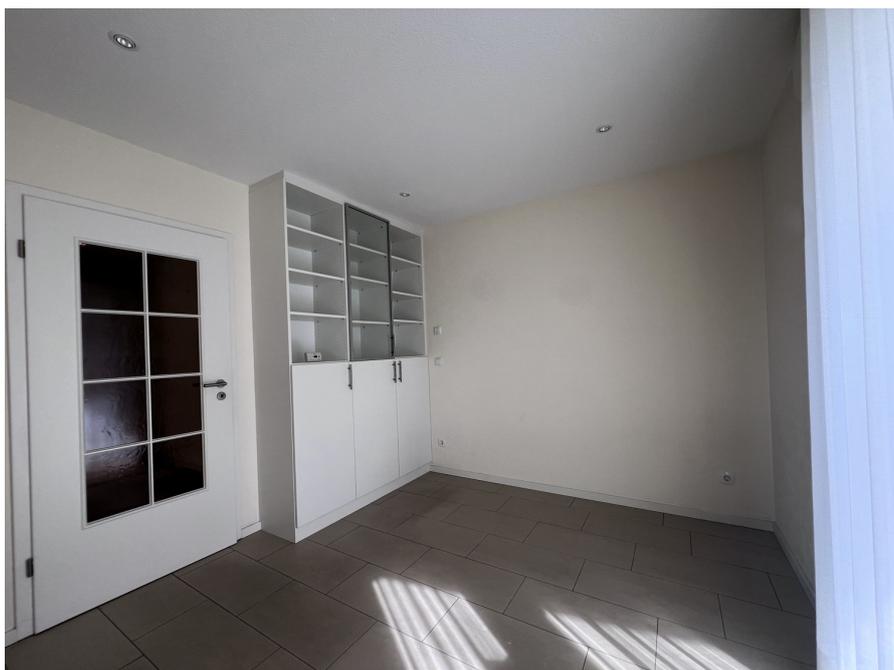
Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



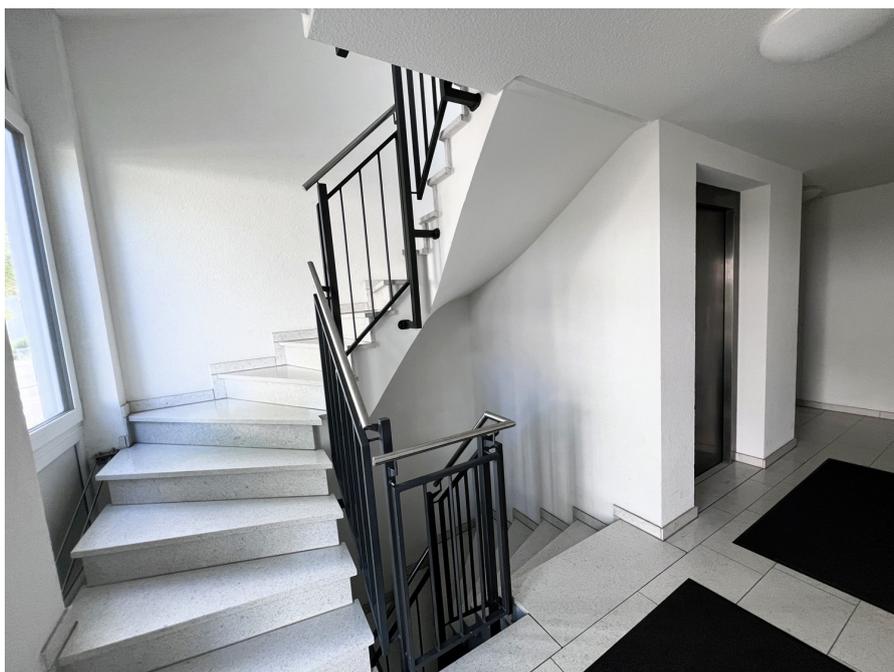
Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258008 - 88045 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: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive 3,5-Zimmer-Stadtwohnung mit großzügigen 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernes Wohnen mit höchsten Ansprüchen. Genießen Sie eine gehobene Ausstattung und durchdachte Details, die Ihnen Komfort und Lebensqualität bieten. Highlights der Wohnung:

- Lichtdurchflutete Räume: Große Fensterfronten und dreifach verglaste Fenster sorgen für eine optimale Lichtausbeute und hervorragende Dämmung.
- Belüftete Räume: Innovative Belüftungssysteme garantieren ein gesundes Raumklima und frische Luft zu jeder Zeit in den Schlafräumen.
- Kaminofen: Der Kaminofen im offenen Wohn-/Essbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre und sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen.
- Zwei Balkone: Verbringen Sie entspannte Stunden im Freien. Ein großzügiger und überdachter Balkon mit Zugang vom Wohnbereich lädt zum Verweilen ein. Ein weiterer, ebenso überdachter Balkon, mit Zugang von den Schlafräumen dient wunderbar als zusätzlichen Bereich im Freien.
- Fußbodenheizung: Genießen Sie den Komfort der Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Wohnräumen sorgt.
- Praktische Zusatzräume: Ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum bieten Ihnen ausreichend Stauraum für einen organisierten Alltag. Ebenso noch ein großer Kellerraum.
- Wohlfühlbadezimmer mit separatem Gäste-WC: Das geräumige und hochwertig ausgestattete Badezimmer bietet angenehmen Komfort durch eine große Dusche, Badewanne, Bidet, Toilette und Doppelwaschbecken. Ein zusätzliche Gäste-WC sorgt für Privatsphäre, besonders bei Besuch.
- Einbauschränke: Clever integrierte Einbauschränke bieten Ihnen Stauraum und helfen, Ordnung zu halten.
- Tiefgaragenstellplatz mit Aufzug: Ihr Fahrzeug ist sicher untergebracht, und mit dem Aufzug erreichen Sie bequem Ihre Wohnung.

Lage: Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Stadtlage sowie in 10 minütiger Fußnähe zum See, die sowohl die Vorzüge des urbanen Lebens als auch ruhige Rückzugsorte bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe. Fazit: Diese stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen**

## Alles zum Standort

Friedrichshafen liegt am nordwestlichen Ufer des Bodensees in Deutschland, im Bundesland Baden-Württemberg. Die Stadt ist bekannt für ihre malerische Lage, umgeben von Wasser und den Alpen im Hintergrund. Die Stadt ist gut erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, und hat eine charmante Uferpromenade, die zum Verweilen einlädt. Friedrichshafen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die sowohl den öffentlichen als auch den privaten Verkehr umfasst. Hier sind einige wichtige Aspekte: Öffentliche Verkehrsmittel: Die Stadt ist durch ein Netz von Bussen gut an die umliegenden Gemeinden angebunden. Der Bodensee-Oberschwaben-Bahn (BOB) bietet zudem Zugverbindungen nach Ravensburg und anderen Städten in der Region. Straßenanbindung: Friedrichshafen liegt an der Bundesstraße B30, die eine direkte Verbindung zu den Autobahnen A81 und A96 ermöglicht. Dies erleichtert die Anreise mit dem Auto aus verschiedenen Richtungen. Flughafen: Der Flughafen Friedrichshafen (FDH) bietet nationale und internationale Flüge und ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Region. Hafen: Der Hafen von Friedrichshafen ist ein wichtiger Punkt für den Fährverkehr über den Bodensee, mit Verbindungen zu Städten wie Konstanz und Meersburg. Rad- und Wanderwege: Die Stadt ist gut in ein Netz von Rad- und Wanderwegen integriert, die entlang des Bodensees und in die umliegenden Naturräume führen. Bildungseinrichtungen: Friedrichshafen bietet eine Vielzahl von Schulen und Bildungseinrichtungen, darunter auch die Hochschule Friedrichshafen, die sich auf Technik und Ingenieurwissenschaften spezialisiert hat.

**Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 74.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24258008 - 88045 Friedrichshafen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1 Ravensburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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