

Friedrichshafen

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

Objektnummer: 25328127



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

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

Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25328127       |
| Wohnfläche   | ca. 74 m²      |
| Etage        | 1              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1973           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 339.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 101.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.02.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328127 - 88046 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: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Ein erster Eindruck

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. 74m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Koler

---

Hofstatt 6, 88662 Überlingen

Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0

E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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