

Friedrichshafen

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

Property ID: 25258018



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

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

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

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25258018                 |
| Living Space         | ca. 74 m²                |
| Floor                | 1                        |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1973                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 339.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 10 m²                                                                 |
| Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 18.02.2029        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 101.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1973                           |

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## The property



Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## A first impression

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. Die Wohnanlage zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Lage sowie ein harmonisches Wohnumfeld aus.

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.

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## All about the location

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.

Property ID: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Other information

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.

Property ID: 25258018 - 88046 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)