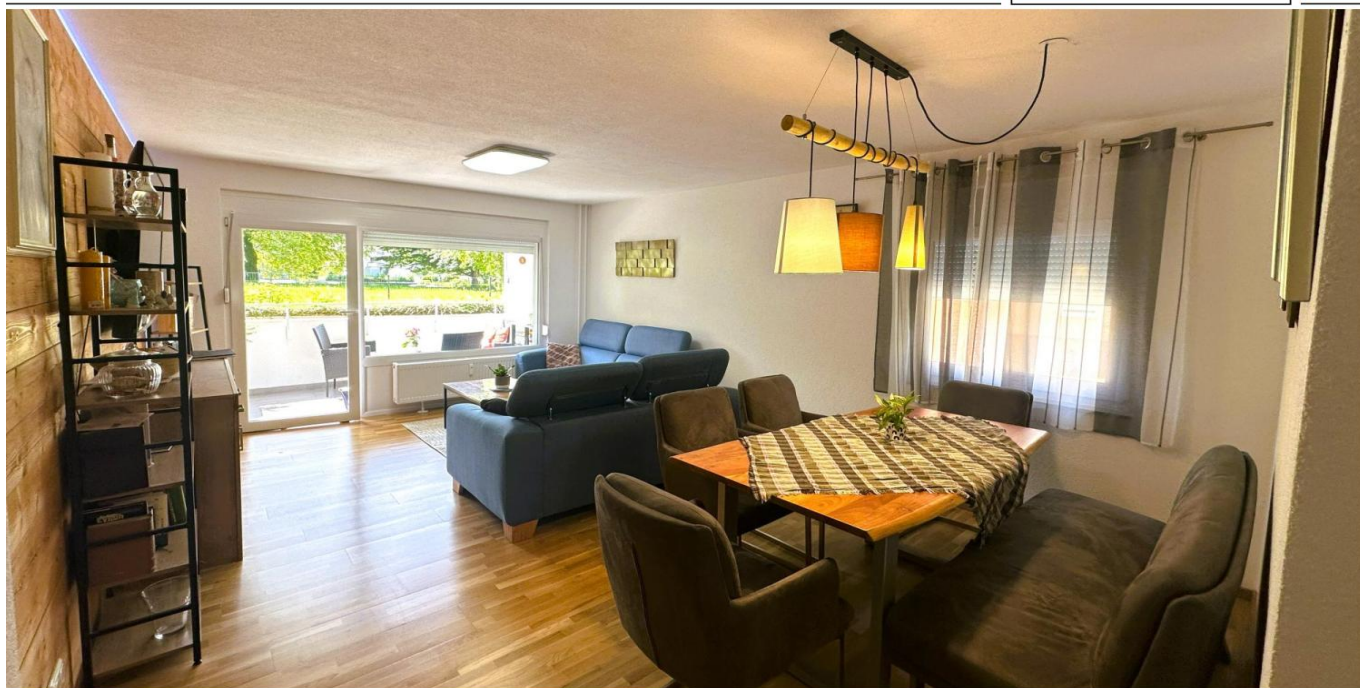


Friedrichshafen

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

VP azonosító: 25328127



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Áttekintés

VP azonosító	25328127
Hasznos lakótér	ca. 74 m ²
EMELET	1
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	339.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 10 m ²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.02.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	101.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



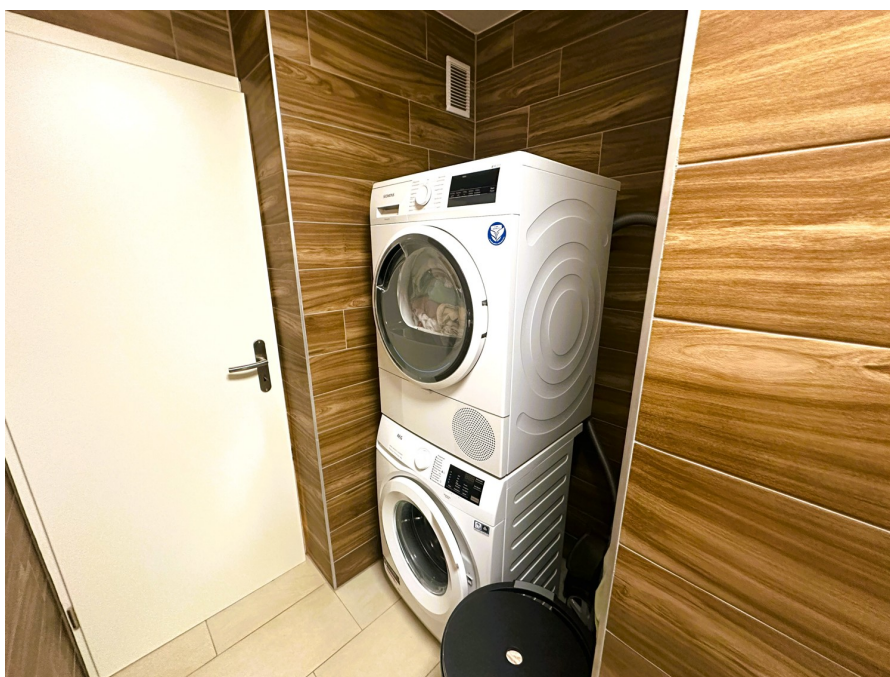
VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az ingatlan



VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Az elso benyomás

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. 74m² 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.

VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25328127 - 88046 Friedrichshafen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Koler

Hofstatt 6, 88662 Überlingen

Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0

E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com