

Friedrichshafen

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

Número da propriedade: 25258018



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

PREÇO DE COMPRA: 339.000 EUR • ÁREA: ca. 74 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25258018	Preço de compra	339.000 EUR
Área	ca. 74 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1973	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.02.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



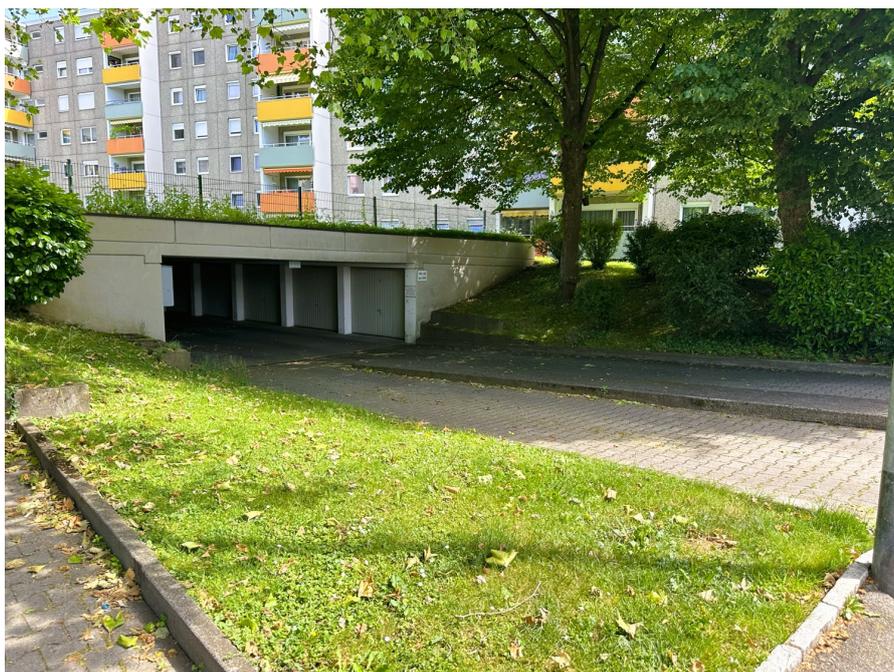
Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



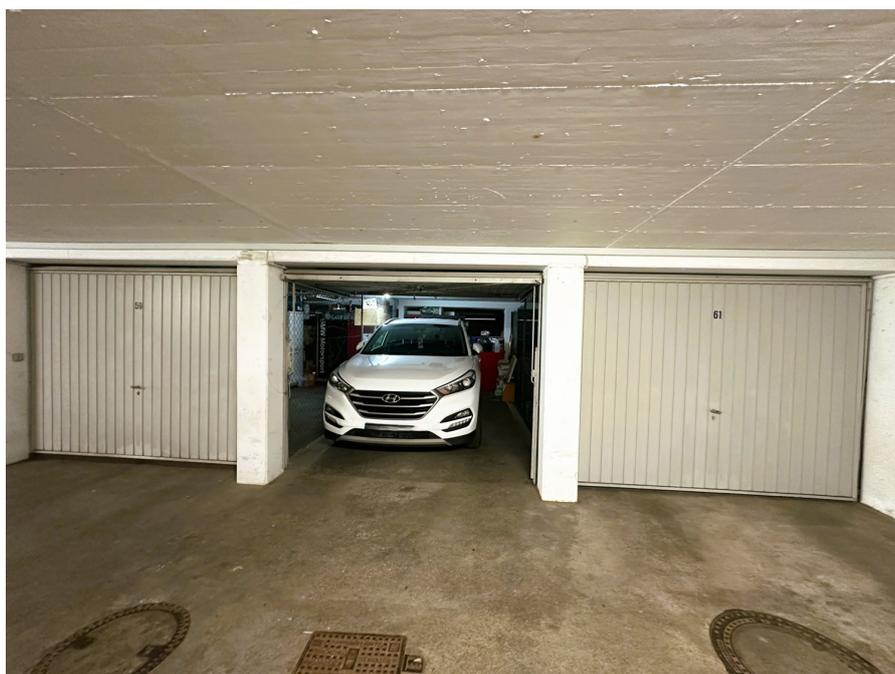
Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## O imóvel



Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25258018 - 88046 Friedrichshafen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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 Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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