

Exposé

Wohnung in Friedrichshafen

**Im grünen liegendes Schmuckstück - 3-Zimmerwohnung
in zentraler Lage mit Einzelgarage (WG-tauglich)**



Objekt-Nr. OM-296441

Wohnung

Vermietung: **1.075 € + NK**

Ansprechpartner:
P. Frey

Länderöschstr. 26
88045 Friedrichshafen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten in einem kleinen Park gelegenes Wohnhaus mit zugehörigen Einzelgaragen und zweitem Stellplatz davor.

Um die Jahreswende 2022/23 wurde die Fassade komplett saniert und eine neue Zentralheizung mit BHKW eingebaut.

Zudem wurden 2004 doppelt verglaste Kunststofffenster verbaut.

Ein rundum gepflegtes und gesundes Mehrfamilienhaus in vorstädtisch zentraler Lage von Friedrichshafen.

Ausstattung

-3 Zimmer Wohnung im 2 OG eines Sechs- Familienhauses, ca. 80m² mit Einbauküche, Badezimmer, WC, Balkon, gemeinschaftlicher großer Gartenfläche, einer Einzelgarage + Stellplatz vor der Garage

- Separater Kellerraum im Untergeschoss des Hauses
- Weiß gefliestes Badezimmer mit separaten WC. Beide Räume mit Be- und Entlüftung, Duschbadewanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Wohnräume mit Laminatboden, Parkettboden und Fiesen Boden verlegt. Balkon mit witterungsbeständigem schönen Holzboden
- Fenster aus zweifach isoliertem Kunststoff (weiß)
- Türen weiß, Zargen creme weiß
- Fenster in jedem Raum, mit schönem unverbautem Blick auf die grünenden Umgebung
- Balkon in Süd/West Ausrichtung mit Blick auf die Wohngegend und die sonnige Gartenfläche
- Garten als Gemeinschaftsfläche nutzbar
- Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage mit erst vor kurzem neu gedeckten Garagendach sowie ein weiterer Stellplatz vor dem Garagentor.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist besonders geeignet für junge Familien mit einem Kind oder für Paare die ein zusätzliches Arbeitszimmer zu schätzen wissen.

Auch als 2er oder 3er WG geeignet, da die beiden Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer etwa gleich groß sind.

Bei Interesse bewerben Sie sich bitte mit folgenden Unterlagen:

1. Mieterselbstauskunft
2. Schufa-Auskunft
3. Gehaltsnachweis

Die Besichtigungstermine teile ich Ihnen auf Anfrage mit.

Auf Grund der aktuellen Vermietung, müssen die Termine gebündelt und in Abstimmung mit dem aktuellen Mieter stattfinden.

Die Wohnung steht ab 01.06.2026 frei, kann aber in Abstimmung auch erst zum 01.07.2026 angemietet werden.

Lage

Die Uferpromenade in Friedrichshafen zählt zu den schönsten und längsten am Bodensee. Von der Rotachmündung, gleich um die Ecke der Wohnung (nur ein paar Gehminuten) bis zum Schloss direkt am See bietet sich ein faszinierender Rundblick auf den See und die Schweizer Alpen.

Die zentrale Lage der Wohnung, nur wenige Minuten zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen, Kitas und Kindergärten macht die Wohnung zu etwas ganz besonderem.

Für Sportler ist im Wald gleich nebenan ein toller Trimpfad verfügbar.

Das Wohngebiet liegt verkehrsberuhigt und ohne Durchfahrtsstraßen am östlichen Rand von Friedrichshafen, wie schon erwähnt direkt am Waldrand.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gebäudeeingang

Exposé - Galerie



Blick aus dem OG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Toilette

Exposé - Galerie



Badewanne



Badezimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Essbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Garten/Park

Exposé - Galerie



Müllplatz



Einzelgarage und Stellplatz

