

# Exposé

## Terrassenwohnung in Friedrichshafen

### Dachterrassenwohnung



Objekt-Nr. OM-309939

#### Terrassenwohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Karaboga  
Telefon: 0171 2868588  
Mobil: 0171 2868588

88046 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 4,5-Zimmer- Dachterrassenwohnung befindet sich in einem 1962, erbauten Mehrfamilienhaus wurde 2014-2016 Sanierung mit umbau Altbestand sowie neue Anbau 2022 .Die 4,5 Zimmer Wohnung mit: Flur Bad, Essküche, 2 Zimmer, Ankleide, Wohnraum mit Übergang in Wintergarten ist als Wohnraum ausgebaut und beheizt, Balkon Südseite, Dachterrasse Nordost, Dachterrasse Nordwest und Gemeinschaftsgarten mit Sonderbenutzungsrechte

## Ausstattung

Die Wohnung ist entsprechend ausgestattet. Öl- Zentralheizung, moderne Fenster, Balkon, Dachterrasse, Garage & Gartenmitbenutzung

Zentral/Zentrumsnah

Seenähe, Garage, gute Infrastruktur

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Vollbad

## Sonstiges

Wohnzimmer, Küche/Essen, 2 Schlafzimmer, Ankleide, Wintergarten Balkon Süd Dachterrasse Ost & West

Dachspitz 2,30 m Höhe und Keller ca 20 m<sup>2</sup> Moderne Fenster

Garage & Gartenmitbenutzung

## Lage

Die Wohnlage bietet sehr gute Anbindungen an Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnanlage Wiggenhauser Weg befindet sich in guter Stadtlage am Rande der Innenstadt, nur wenige Fahrminuten von Stadtzentrum und vom Seeufer entfernt.

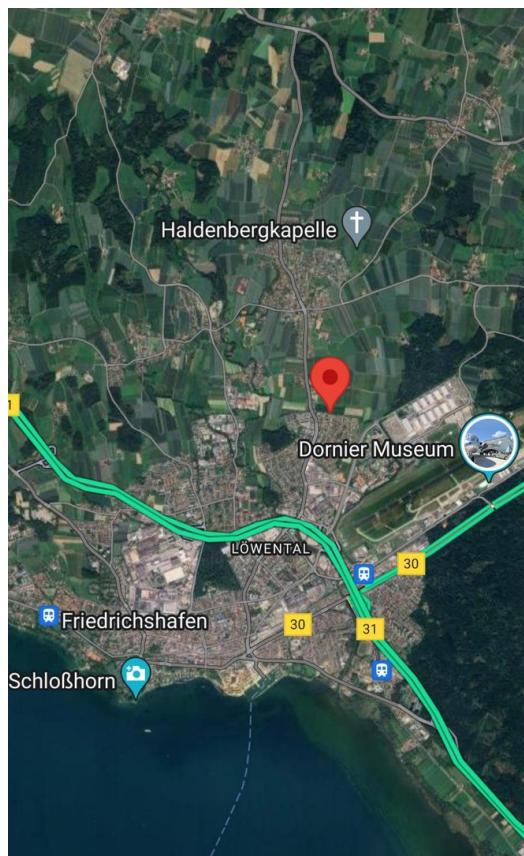
### Infrastruktur:

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

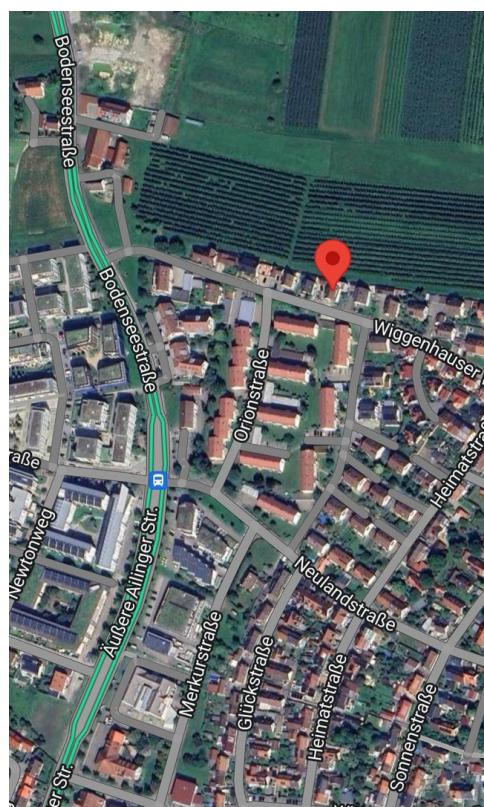
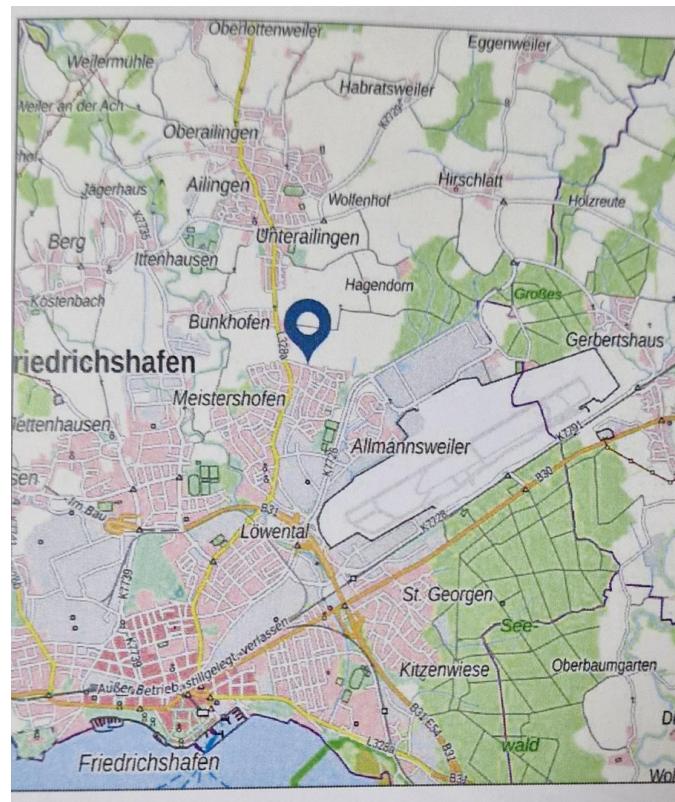
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

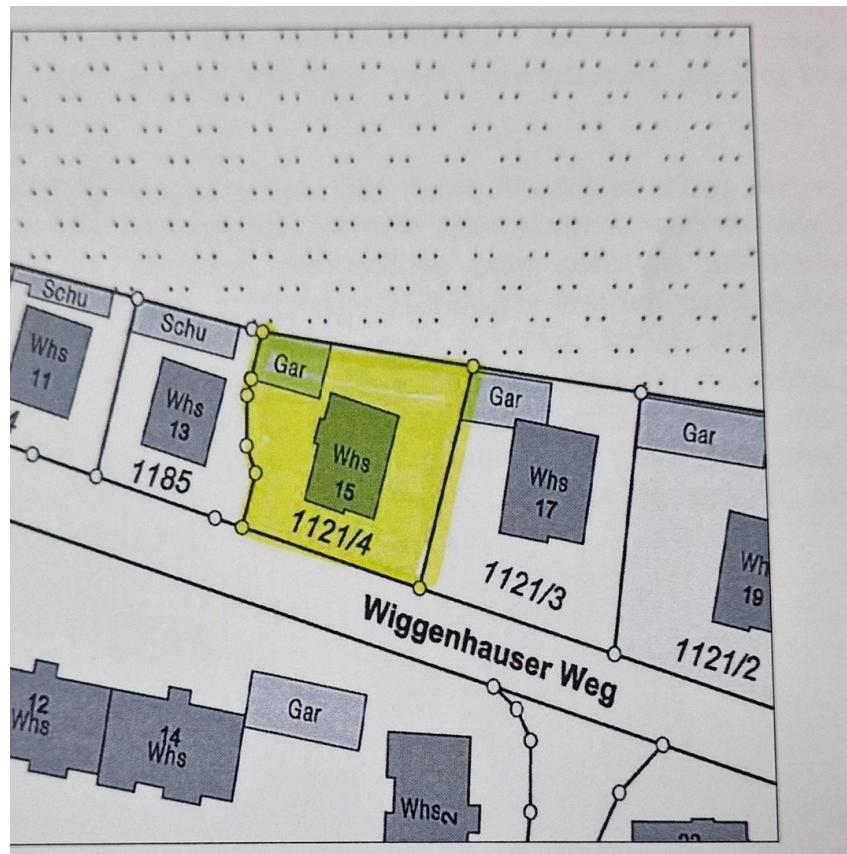
## Exposé - Galerie



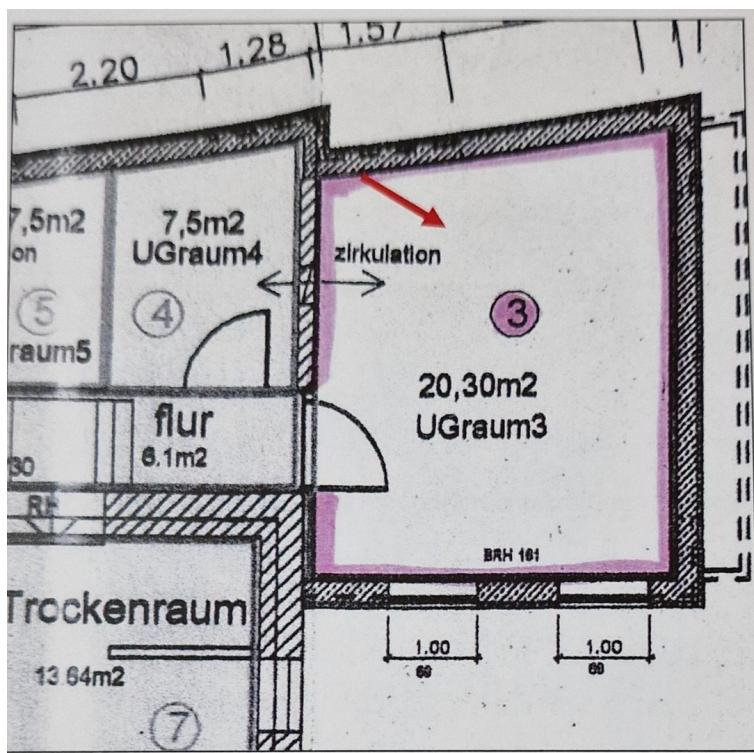
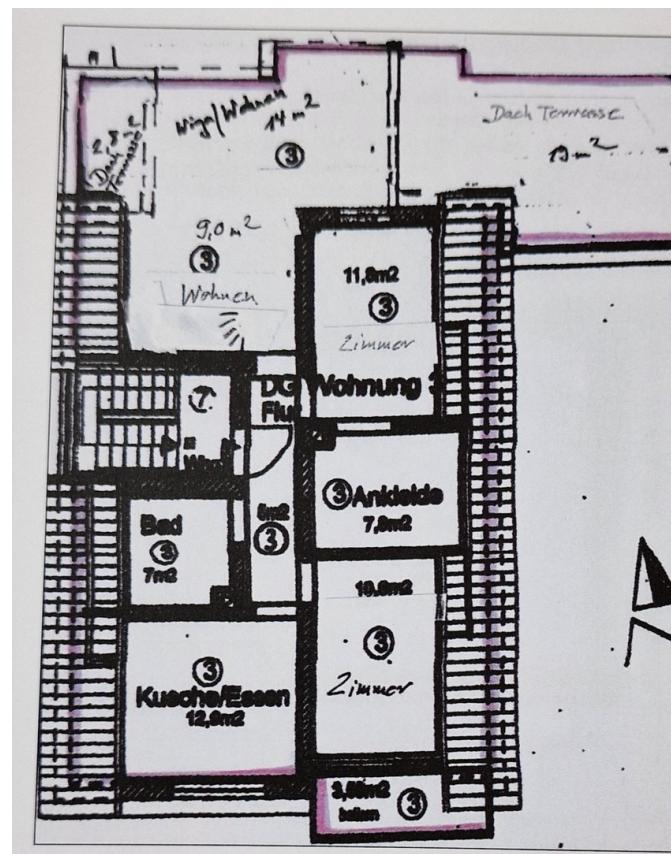
# Exposé - Galerie



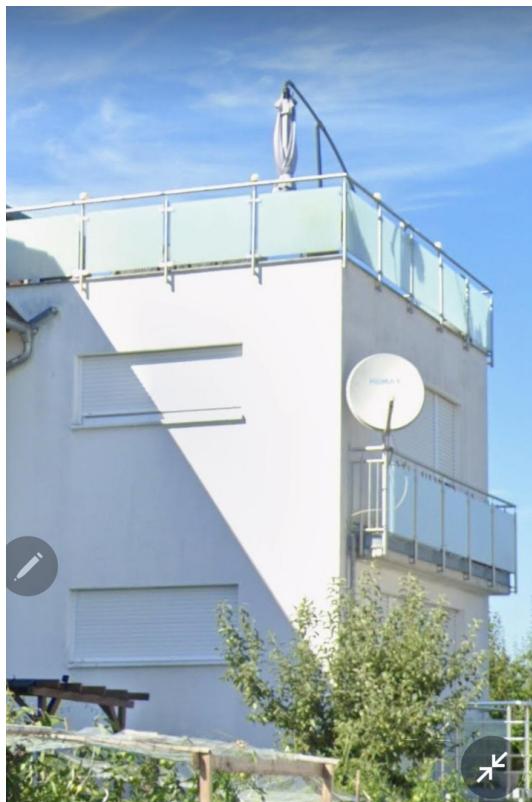
# Exposé - Galerie



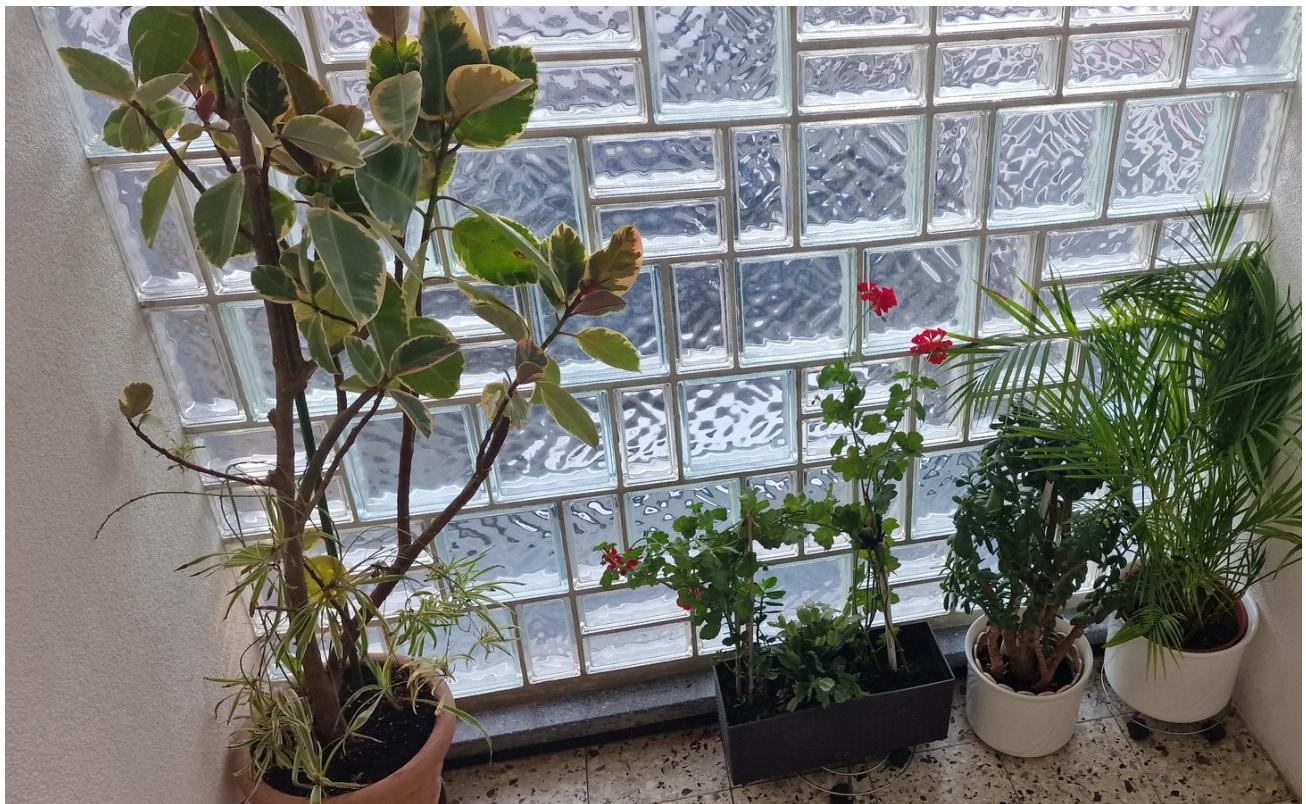
# Exposé - Galerie



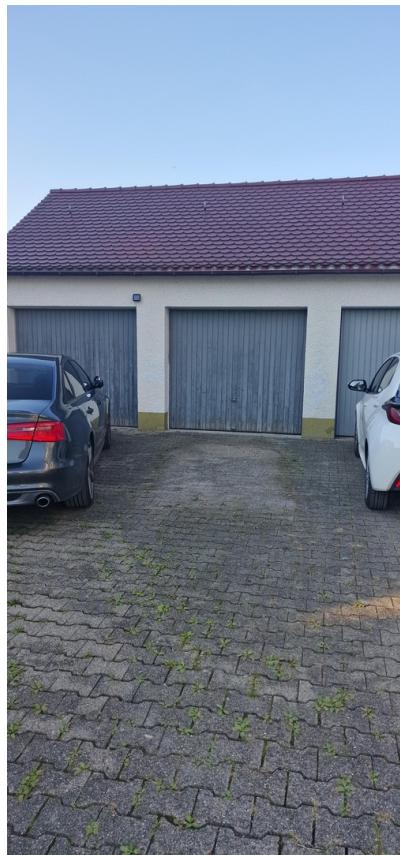
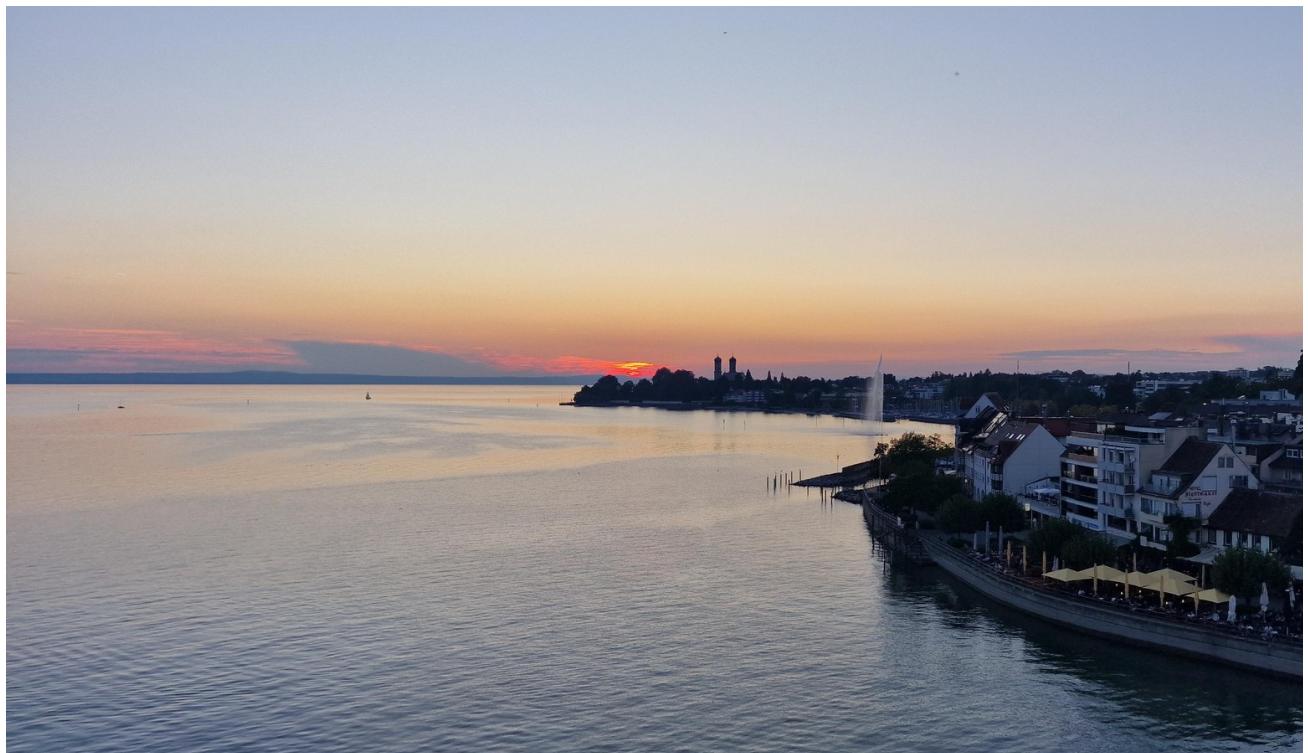
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



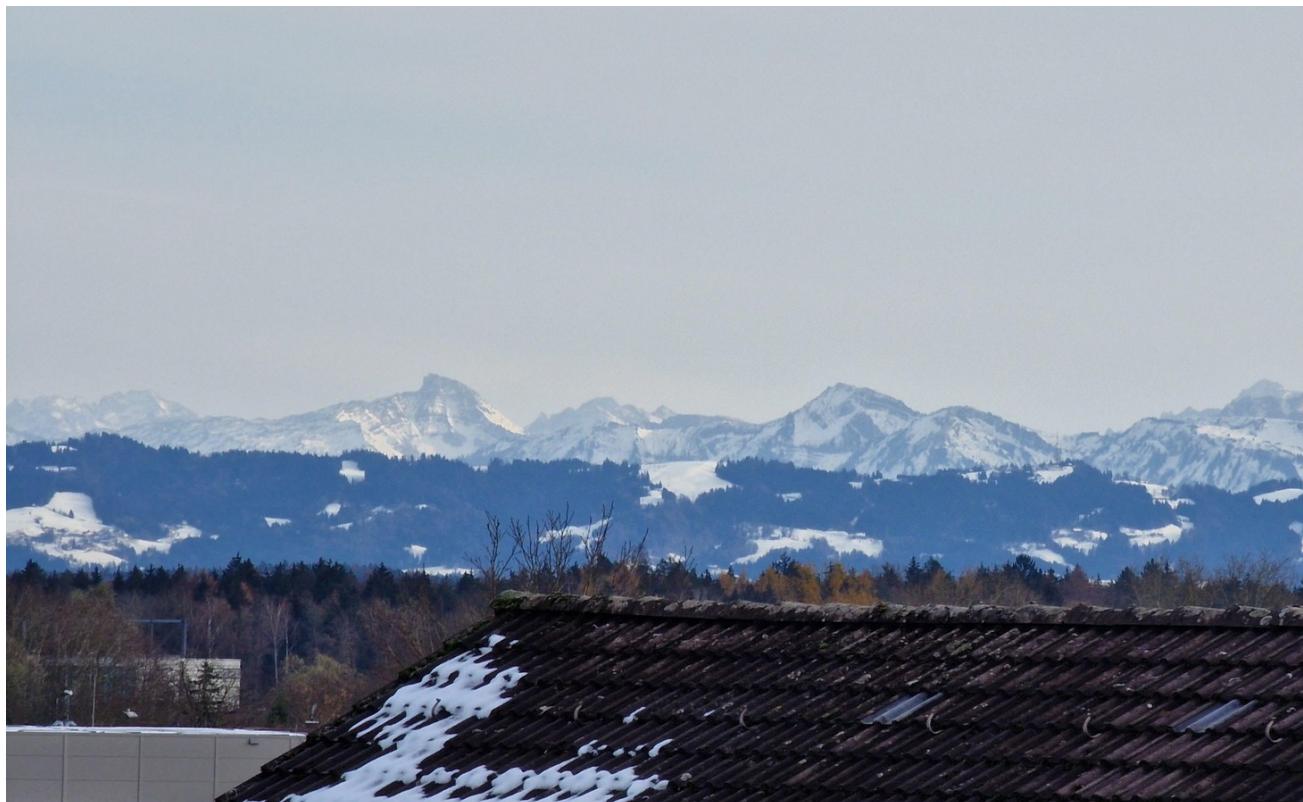
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



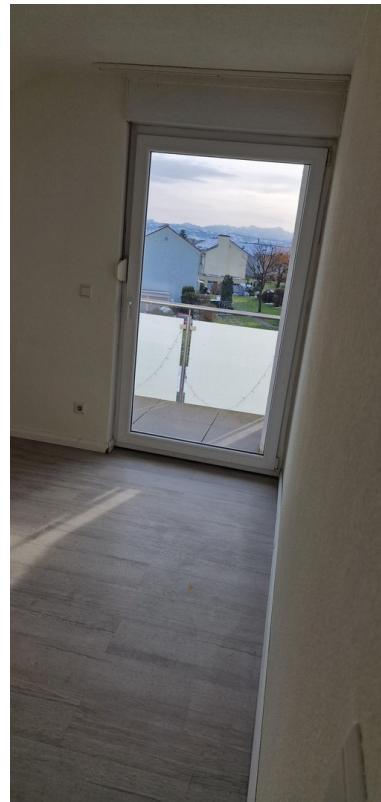
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



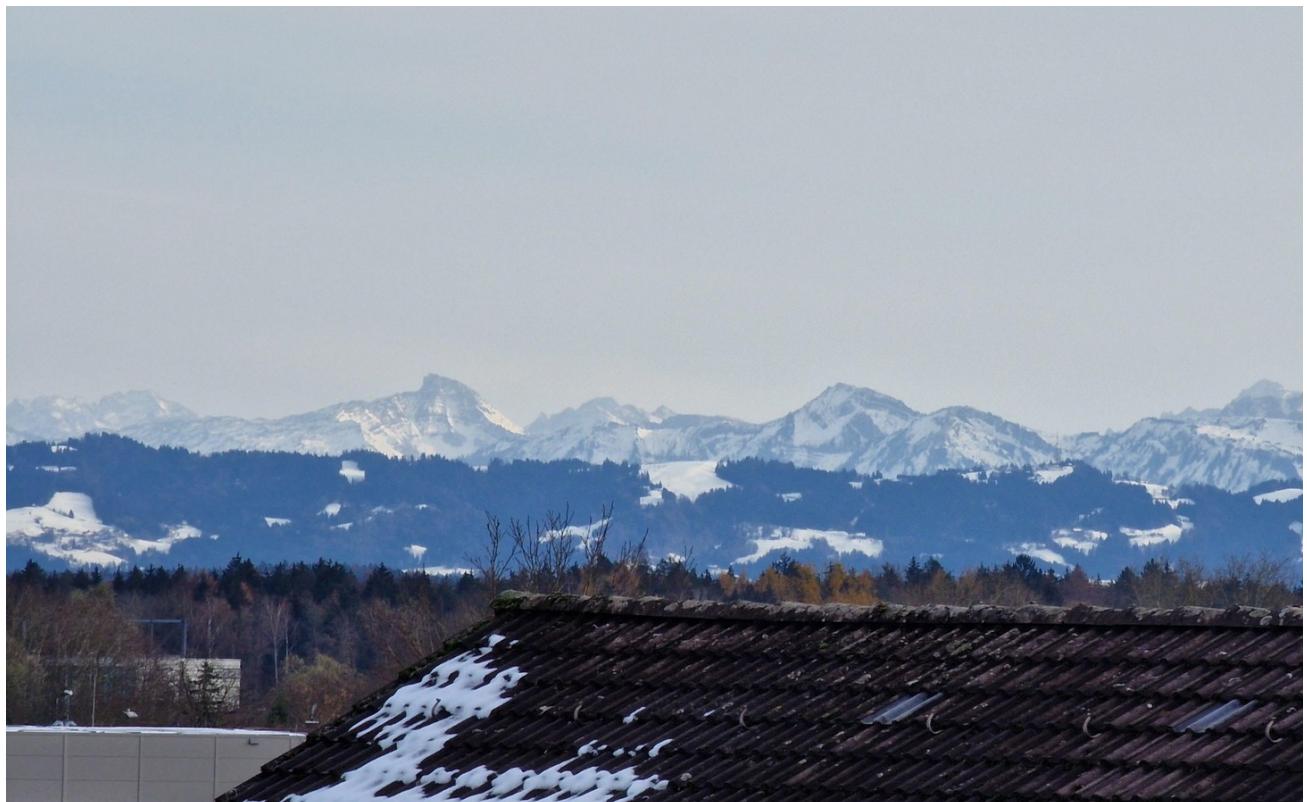
# Exposé - Galerie



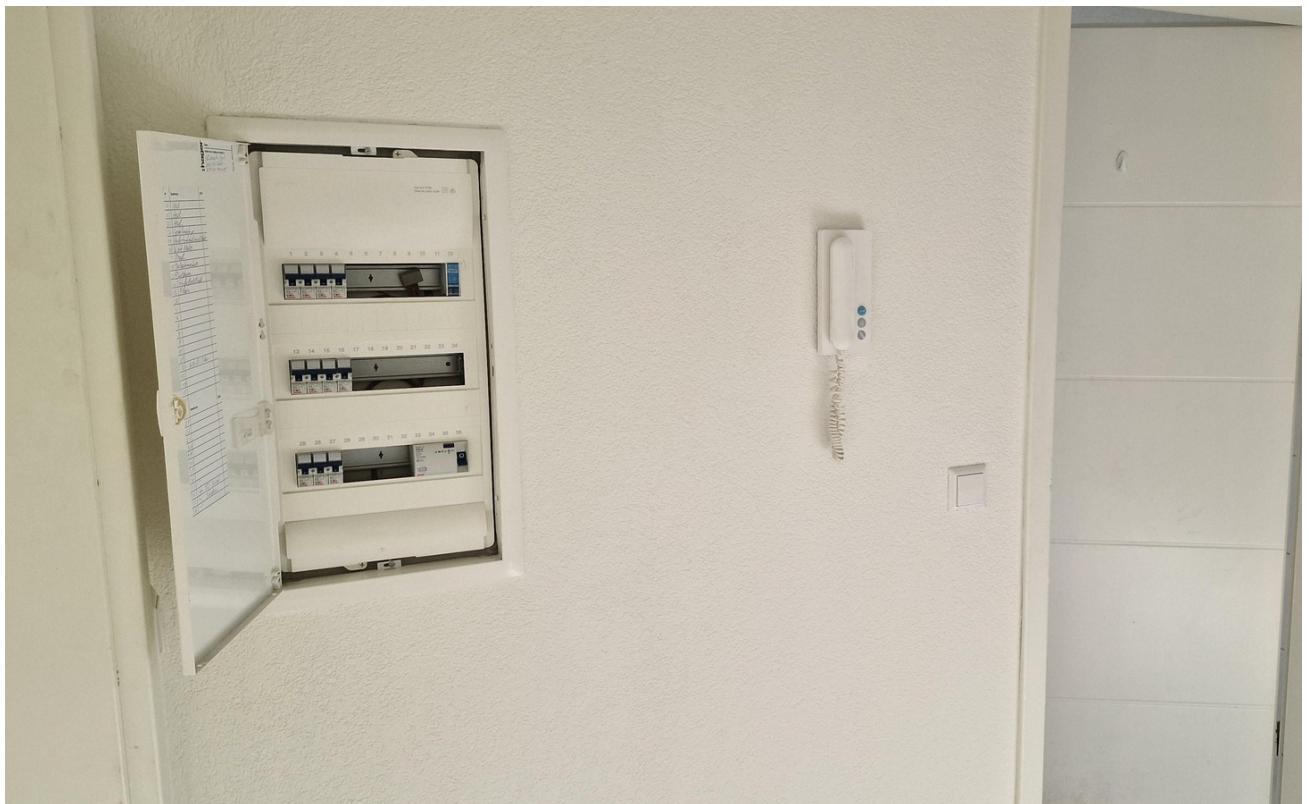
# Exposé - Galerie



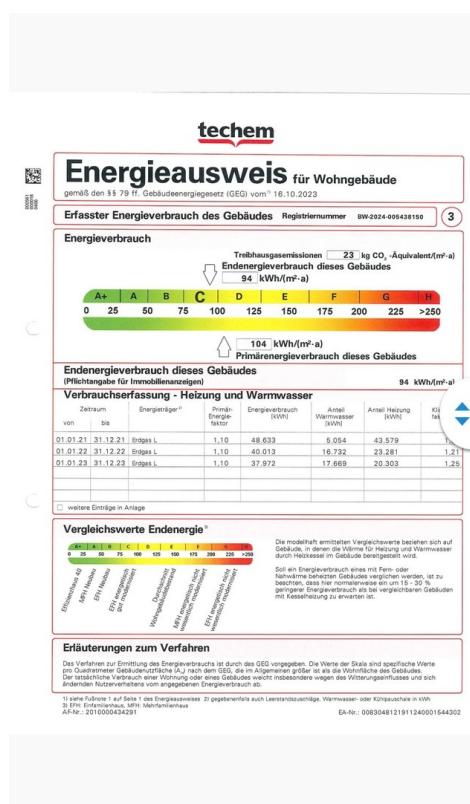
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**techem**

**Energieausweis für Wohngebäude**  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 20.11.2034 Registriernummer BW-2024-005438150 1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Wiggenhauser Weg 15, 88046 Friedrichshafen		
Gebäudeteil <sup>3)</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>4)</sup>	1962		
Baujahr Wärmezeuger <sup>5), 6)</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	485,44 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas L		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>7)</sup>	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>8)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>9)</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>10)</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**  
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** oder die Annahme von gesetzlich festgelegten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Baukostenfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erklärungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung: Bedarf / Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**  
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
MeEM, Oliver Reusch  
Gebäudeenergiieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

21.11.2024  
Ausstellungsdatum  
Unterschrift des Ausstellers

1) Datum des angewandten GEG, gegebenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG 2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuhalten  
3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation 5) Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG  
AF-Nr.: 201000434291 EA-Nr.: 0083048121911240001544302