

Exposé

Terrassenwohnung in Friedrichshafen

Dachterrassenwohnung



Objekt-Nr. **OM-309939**

Terrassenwohnung

Verkauf: **329.000 €**

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

88046 Friedrichshafen
Baden-Württemberg
Deutschland

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

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 Besichtigungstermin nach Vereinbarung

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 m² Moderne Fenster

Garage & Gartenmitbenutzung

Bei der Wohnung handelt es sich um einen Wintergarten, der nachträglich genehmigt werden muss. Dafür ist ein entsprechender Bauantrag einzureichen. Die Zustimmung der Nachbarn liegt bereits schriftlich vor. Es müssen lediglich noch die im Haus wohnenden Eigentümer bzw. Bewohner eingebunden und der Bauantrag offiziell gestellt werden. Die Unterlagen dafür sind bereits vorbereitet.

Da wir selbst aus München kommen, benötigen wir vor Ort jemanden, der sich direkt um die Angelegenheit kümmern kann. Das ist im Grunde der einzige Nachteil der Immobilie. Deshalb ist der Preis entsprechend günstig angesetzt und zudem verhandelbar. Besichtigungstermine nach Vereinbarung. Wiggenhauser Weg 15, 88046 Friedrichshafen

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.

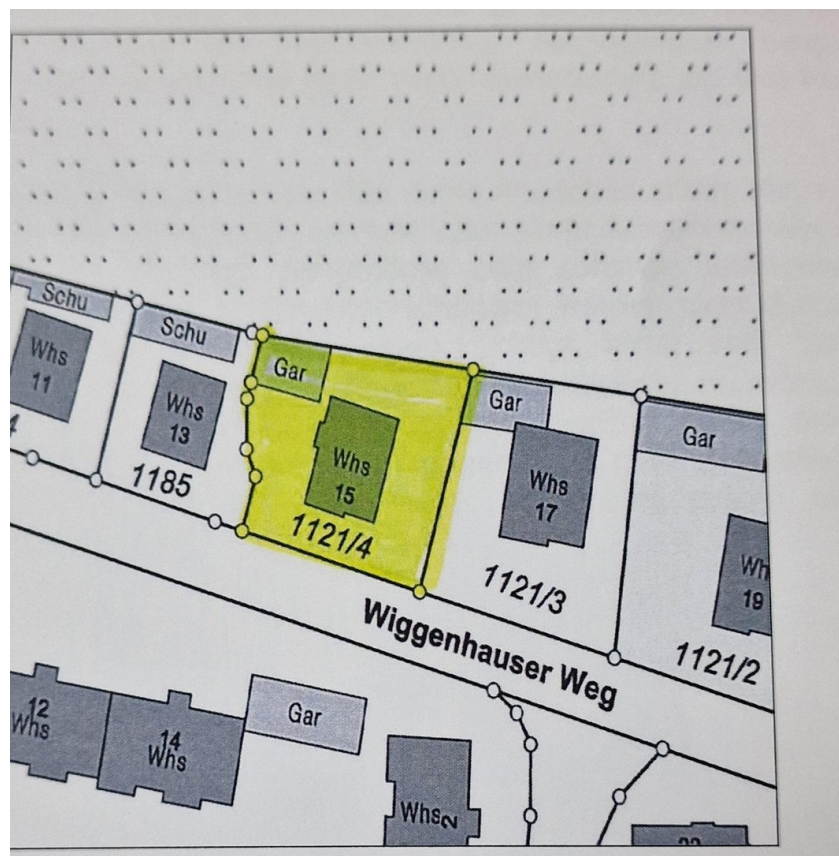
Infrastruktur:

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

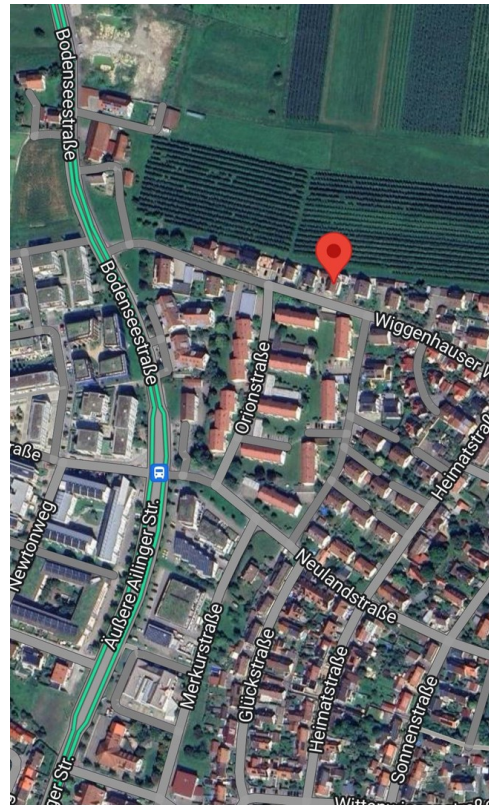
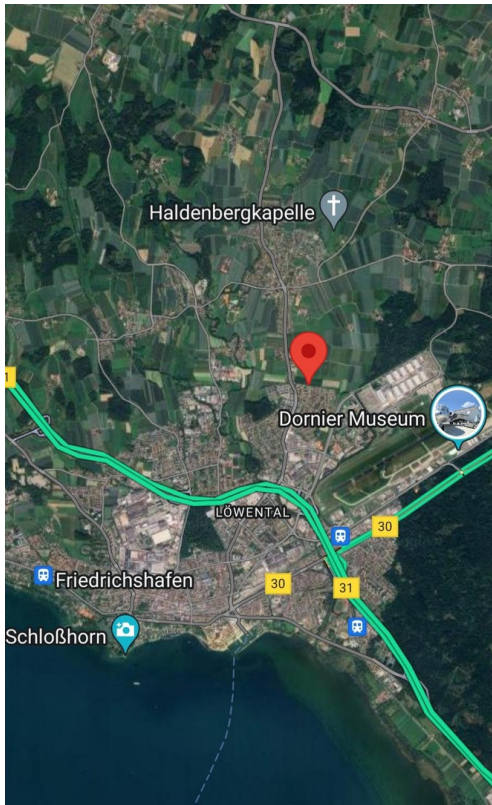
Exposé - Energieausweis

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

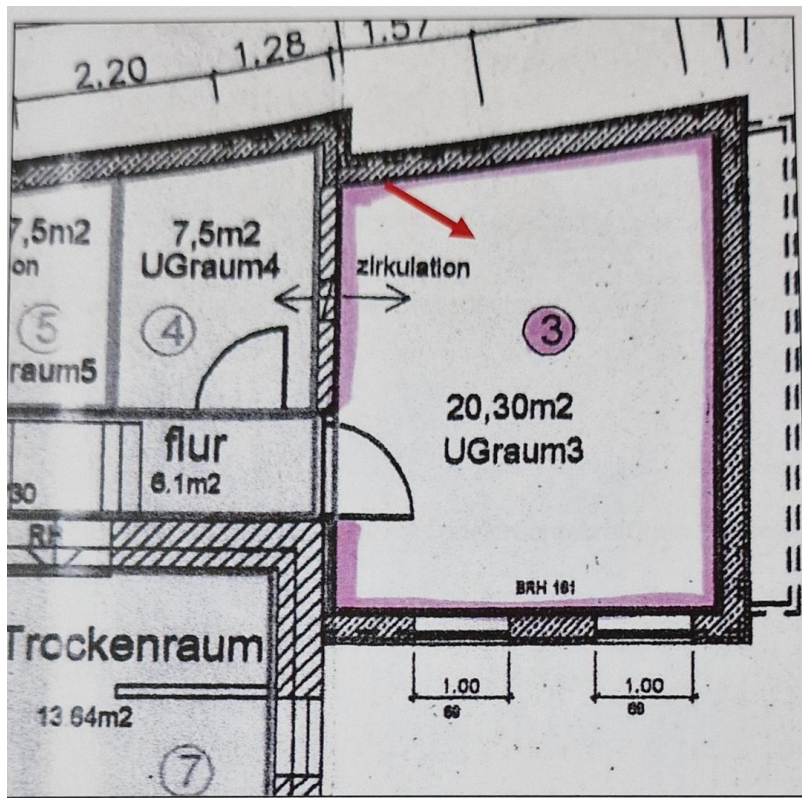
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



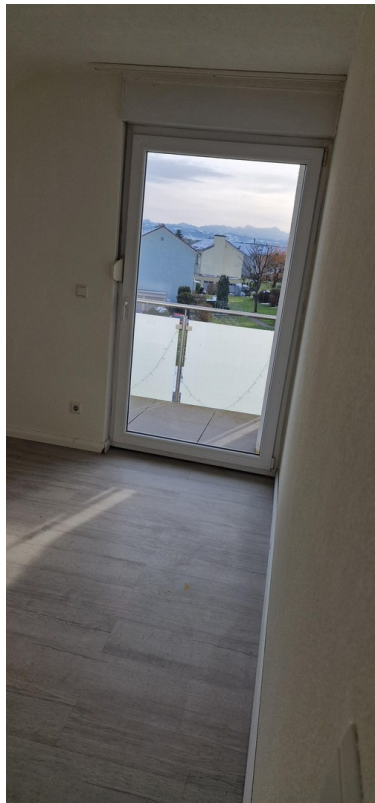
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

techem

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: BW2024-00543150 3

Energieverbrauch

Triebhausgasemissionen: **28** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **94** kWh/(m²·a)

A+
A
B
C
D
E
F
G
H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↑ **104** kWh/(m²·a) ↓
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen): **94** kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energietyp ¹⁾	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	KI ²⁾ teil
01.01.21	31.12.21	Erden L	1,10	48.633	5.054	43.579	1
01.01.22	31.12.22	Erden L	1,10	40.013	16.732	23.281	1,21
01.01.23	31.12.23	Erden L	1,10	37.972	17.669	20.303	1,23

weitere Erträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³⁾

Die modelhaften vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizstäbe im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Solwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A₁) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) gegebenenfalls auch Leerstandsbeurteilung, Wärmemesser- oder Kitzbauweise in kWh 3) 1 kWh Heizenergie, 3 kWh Fernwärmeleistung EA-Nr.: 0083048121811240001644302 A-F-Nr.: 201000434291



Exposé - Galerie

techem

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

Gültig bis: 20.11.2034 Registrierungsnummer: BW-2024-005428150 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Wiggenhauser Weg 15, 88046 Friedrichshafen
Gebäudefl.	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude*	1982
Baujahr Wärmeerzeuger**	2015
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A _G)	485,44 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 83 GEG aus der Vorfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung**	Erdgas L
Wesentliche Energieträger für Warmwasser**	Erdgas L
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung*	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung*	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geführte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage*	Anzahl: Nächstes Prüfungsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Editionswerte** - 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 beigelegt (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 (inkl. Anschrift und Berufsbezeichnung)
M.eM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
68760 Eschborn

21.11.2024
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

*) Daten des angegebenen GEG, gegebenenfalls des ergänzenden Änderungsprotokolls zum GEG. ¹⁾ Nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG erweiterung. ²⁾ Merkmalsträger möglich. ³⁾ Bei Wärmeerzeuger Baujahr der Übergabezeit. ⁴⁾ Klimaanlage oder kombinierte Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG.

AF-Nr.: 2010000434291 EA-Nr.: 0083048121911240001544302



Exposé - Galerie



20. Sept. 2024 >
18:10 • Friedrichshafen



Teilen



Bearbeiten



Hinzufügen zu



Papierkorb



Exposé - Galerie

← 20. Sept. 2024 > ☆ ⋮
18:11 • Friedrichshafen



Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb

← 29. Sept. 2024 > ☆ ⋮
16:46 • Friedrichshafen



Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb

Exposé - Galerie

← 24. Nov. 2024 >
14:38 • Friedrichshafen ☆ ⋮



Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb

← 24. Nov. 2024 >
14:38 • Friedrichshafen ☆ ⋮



Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb

Exposé - Galerie

← 23. Okt. 2025 >
16:37 • Friedrichshafen ☆ ⋮



Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb

← 24. Nov. 2024 >
15:32 • Friedrichshafen ☆ ⋮



Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

