

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Friedrichshafen**

**4 Zimmerwohnung EG mit Garten**



**Objekt-Nr. OM-349237**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.700 € + NK**

88045 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1933	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Heizkosten	220 €	Heizung	Etagenheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in einem gepflegten kleinen Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten in Friedrichshafen-Jettenhausen. Das überschaubare Haus und die ruhige, berufstätige Hausgemeinschaft sorgen für ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige Raumauflistung, hochwertige Ausstattung und viel Tageslicht. Insgesamt stehen Ihnen ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Herzstück der Wohnung ist das große, helle Wohnzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und ausreichend Platz für Wohnen und Entspannen schafft. Ergänzt wird der Grundriss durch drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Paare, Familien als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

In der gesamten Wohnung ist ein hochwertiger Boden in moderner Holzoptik verlegt. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die großzügige Wohnküche wird Ende Februar mit einer neuen Einbauküche ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz für einen Esstisch mit Stühlen und eignet sich ideal als zentraler Treffpunkt für den Alltag.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, beide mit Fenstern, sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Diese Ausstattung bietet hohen Komfort, insbesondere für Familien oder bei Besuch.

Ein Garten zur gemeinsamen Nutzung steht den Bewohnern des Hauses ebenfalls zur Verfügung und bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Im Keller stehen zudem separate Waschmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Optional kann eine abschließbare Garage für 60,00 € monatlich angemietet werden.

## Ausstattung

### Erdgeschoss

Kleines Mehrfamilienhaus (3 Einheiten)

Ruhige, berufstätige Hausgemeinschaft

Keine Haustiere gewünscht

Sofort verfügbar

Renovierungen erfolgten 2021 und 2026

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Sollten Sie gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren, schicken Sie mir bitte mit Ihrer Anfrage folgende Dokumente zu:

1. Schufa-Auskunft
2. Mieterselbstauskunft
3. Gehaltsnachweis
4. Mietzahlungsbestätigung des Vorvermieters

Danke für Ihr Verständnis.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in attraktiver Lage von Friedrichshafen-Jettenhausen mit sehr guter Infrastruktur:

Bäcker fußläufig erreichbar

Lidl und Aldi in ca. 3 Minuten mit dem Auto

Bodensee Center in etwa 10 Minuten zu Fuß

Kindergarten in der Nähe

Bushaltestelle direkt vor dem Haus

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist damit optimal, gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Wohnlage.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Büro 1



Toilette / WC

# Exposé - Galerie



Bad 1



Flur

# Exposé - Galerie

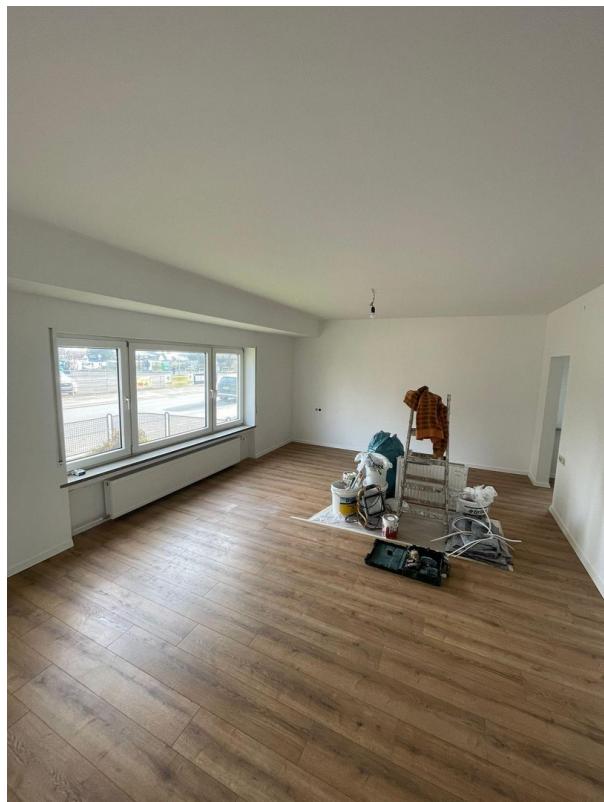


Wohnzimmer 1 / großes Zimmer



Wohnzimmer 1 / großes Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 / großes Zimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss