

# Exposé

## Wohnung in Hirschlatt

**Frei ab sofort: Traumhafte „Haus-im-Haus“-Wohnung mit eigenem Eingang & Home-Office**



Objekt-Nr. OM-360672

### Wohnung

Verkauf: **398.777 €**

Ansprechpartner:  
Cornelia Krüger

Kreuzlingerstrasse 18  
88048 Hirschlatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	316 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante, sehr gepflegte 92-m<sup>2</sup>-Wohnung mit eigenem Eingang und idyllischem Gemeinschaftsgarten

KURZFRISTIGE Besichtigung möglich!

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einem besonderen Ambiente:

Diese stilvoll sanierte Wohnung vereint den einzigartigen Charakter eines historischen Gebäudes mit dem Komfort modernen Wohnens.

Die Wohnung sowie das gesamte Gebäude wurden vor rund zwölf Jahren umfassend kernsaniert und befinden sich technisch auf einem modernen und zeitgemäßen Stand.

Dadurch genießen Sie den Charme eines historischen Hauses kombiniert mit der Sicherheit und dem Komfort einer modernen technischen Ausstattung.

Ein besonderes Highlight

ist der separate Eingang zur Wohnung, der ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet und das angenehme Gefühl eines „Hauses im Haus“ vermittelt. Bereits beim Betreten empfängt Sie der charmante historische Eingangsbereich mit authentischen Details und der besonderen Atmosphäre eines denkmalgeschützten Gebäudes.

Im Inneren setzt sich dieser Charakter harmonisch fort:

Helle Räume, großzügige Fensterflächen und charmante Rundbögen verleihen der Wohnung eine freundliche und offene Ausstrahlung. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne.

Besonders einladend sind die liebevoll gestalteten Fensternischen, die sich ideal als gemütliche Rückzugsorte zum Lesen, Entspannen oder für eine kleine Auszeit im Alltag eignen.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine ruhige und angenehme Atmosphäre. Hochwertige Bodenbeläge sowie eine helle, zeitlose Gestaltung sorgen für ein modernes und zugleich warmes Wohngefühl.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gemütliche Mahlzeiten.

Das großzügige Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Homeofficezimmer, Gästezimmer oder Ankleidezimmer.

Damit ist die Wohnung besonders ideal für ein Paar – unabhängig vom Lebensalter – das neben dem Wohnen auch ein separates Büro oder Arbeitszimmer nutzen möchte.

Gleichzeitig bietet der durchdachte Grundriss genügend Flexibilität, sodass sich die Wohnung ebenso hervorragend für eine kleine Familie mit Kind eignet.

Das moderne Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne sowie praktische Ablageflächen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Umgeben von Kirschbäumen laden naturnahe Plätze und lauschige Ecken zum Verweilen ein. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen – ob beim Grillen, mit Gartenmöbeln oder einfach beim Abschalten in grüner Umgebung.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, weshalb kein Energieausweis erforderlich ist.

Zur Whg gehört ein Außen-Stellplatz

Diese Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort, Privatsphäre durch den eigenen Eingang und eine naturnahe Umgebung – ein Zuhause mit besonderem Flair.

WICHTIG; falls Sie nicht selbst einziehen möchten, sondern vermieten >>>

Kapitalanleger erhalten eine Mietgarantie vom Verkäufer, der gerne bei der Neuvermietung hilft. Mietgarantie entspricht einer Mietrendite von 4,12%!

Bei Interesse bitte email. Dann senden wir Ihnen weitere Informationen zu.

## Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale / Zusätzliche Informationen:

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Insgesamt stehen vier Wohnräume gemäß Grundriss zur Verfügung, ergänzt durch eine großzügige Wohnküche, ein Badezimmer, eine Diele sowie einen zusätzlichen Flurbereich mit praktischem Abstellraum.

Der separate Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Genug Stauraum: Ergänzend stehen weitere Abstellmöglichkeiten im Dachboden der Liegenschaft zur Verfügung.

Im Inneren der Wohnung unterstreichen barocke Fensterrahmen, tiefe Fensterbänke und hochwertige Laminatböden den besonderen Charakter des historischen Gebäudes. Die Wände sind in zeitlosem Weiß gehalten und mit hochwertiger Kalkfarbe gestrichen, wodurch ein angenehmes Wohnklima entsteht.

Die moderne Einbauküche in Cremefarbe ist mit Markengeräten ausgestattet und verfügt über:

Herd mit Cerankochfeld

Dunstabzugshaube

Spülmaschine

Kühlschrank

Top-Vorteil:

Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum im Eingangsbereich der Wohnung zur Verfügung.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einem eleganten grauen Fliesenboden und weißen Wandfliesen ausgestattet. Zur Ausstattung gehören:

Badewanne

Waschbecken

WC

Waschmaschinenanschluss mit Platz für Waschmaschine und Trockner

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung und der Liegenschaft:

Wärmeschutzverglasung der Fenster

Gas-Zentralheizung

Satelliten-TV-Anschluss

KFZ-Stellplatz

Fahrradkeller

Hausmeisterservice

gemeinschaftliche Nutzung des Gartens

Dachboden als zusätzlicher Trocken- und Stauraum

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein gutes Investment zeichnet sich nicht nur durch Zahlen aus, es sollte sich auch einfach richtig anfühlen. Genau so ein Objekt haben wir aktuell für Sie im Angebot.

Für Kapitalanleger, die Wert auf Stabilität, eine solide Rendite und ein rundum gutes Gefühl legen, ist diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung eine fantastische Gelegenheit:

Wohnfläche: 92 m<sup>2</sup> Wohlfühlraum (perfekt aufgeteilt in 4 Zimmer)

- Kaufpreis Wohnung: 398.777 €

- Außen-Stellplatz: 10.000 €

- Ablöse Einbauküche (EBK): 3.000 €

Gesamt-Verkaufspreis: 411.777 €

Ihre Rendite: Starke 4,12 % (!)

Das Beste daran für Sie: Damit Sie von Anfang an vollkommen entspannt planen können, wird dieses Angebot durch eine Mietgarantie abgesichert. Alle weiteren Details dazu, sowie ein ausführliches Exposé lassen wir Ihnen im nächsten Schritt unglaublich gerne zukommen.

Lassen Sie uns einander kennenlernen!

Bilder und Zahlen sind das eine, jedoch das wahre Gefühl für eine Immobilie entsteht erst vor Ort. Wir möchten uns gerne Zeit für Sie nehmen und Ihnen das Objekt bei einem ganz persönlichen, entspannten Besichtigungstermin zeigen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kreuzlinger Straße 18 im historischen Schloss Hirschlatt, einem besonders ruhigen und naturnahen Ortsteil von Friedrichshafen. Die Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Umgebung mit viel Grün und einer angenehm entspannten Wohnatmosphäre aus – ideal für alle, die ruhiges Wohnen schätzen und dennoch von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle, die eine komfortable Verbindung in die Friedrichshafener Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile gewährleistet.

Die Innenstadt von Friedrichshafen mit ihrer bekannten Bodenseepromenade, vielfältigen Restaurants, Cafés, kulturellen Einrichtungen und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in etwa 10–12 Minuten mit dem Auto. Hier befinden sich auch weitere Dienstleister, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote.

Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Größere Shoppingmöglichkeiten bietet das Bodensee Center Friedrichshafen, eines der größten Einkaufszentren der Region, das ebenfalls in etwa 10 Minuten erreichbar ist.

Ein weiterer Standortvorteil ist die Nähe zum Flughafen Friedrichshafen (Bodensee-Airport), der in etwa 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Dadurch bestehen schnelle nationale und internationale Verbindungen, was die Lage auch für Berufspendler oder Vielreisende besonders attraktiv macht.

Die Bodenseeregion bietet zudem einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert. Ob Spaziergänge entlang des Sees, Wassersport, Radfahren auf dem Bodensee-Radweg oder Ausflüge nach

Lindau, Konstanz oder in die nahegelegene Schweiz – die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind vielfältig.

Diese Lage vereint somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an Stadt, Bodensee und wichtige Verkehrsinfrastruktur – eine Kombination, die sowohl Lebensqualität als auch Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Viel Platz zum LEBEN



Ihr privater Leseplatz

# Exposé - Galerie



Helles Arbeitszimmer



Niveauvolles Speisen :-)

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Helle Räume

# Exposé - Galerie



Moderne Küche



Machen Sie es sich gemütlich

# Exposé - Galerie



Schöne Architektur mit Bögen



Ein schöner Durchgang

# Exposé - Galerie



Schön! historischer Eingang



Ihr eigener Eingang!

# Exposé - Galerie



Hausansicht Schloß Hirschlatt



Eingangsbereich Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich



Gepflegtes zeitloses Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Ruhiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Helle Wohnräume



Frühstück im Essbereich

# Exposé - Galerie



Platz für Ihre Kreativität



alle Möbel zur Ansicht

# Exposé - Galerie



heller Wohnbereich



Office mit viel Licht!

# Exposé - Galerie



Grillplatz direkt vor der Whg



Kirschbaumgarten

# Exposé - Galerie



Garten



gemeinsam genutzter Garten

# Exposé - Galerie



Bushaltestelle beim Garten



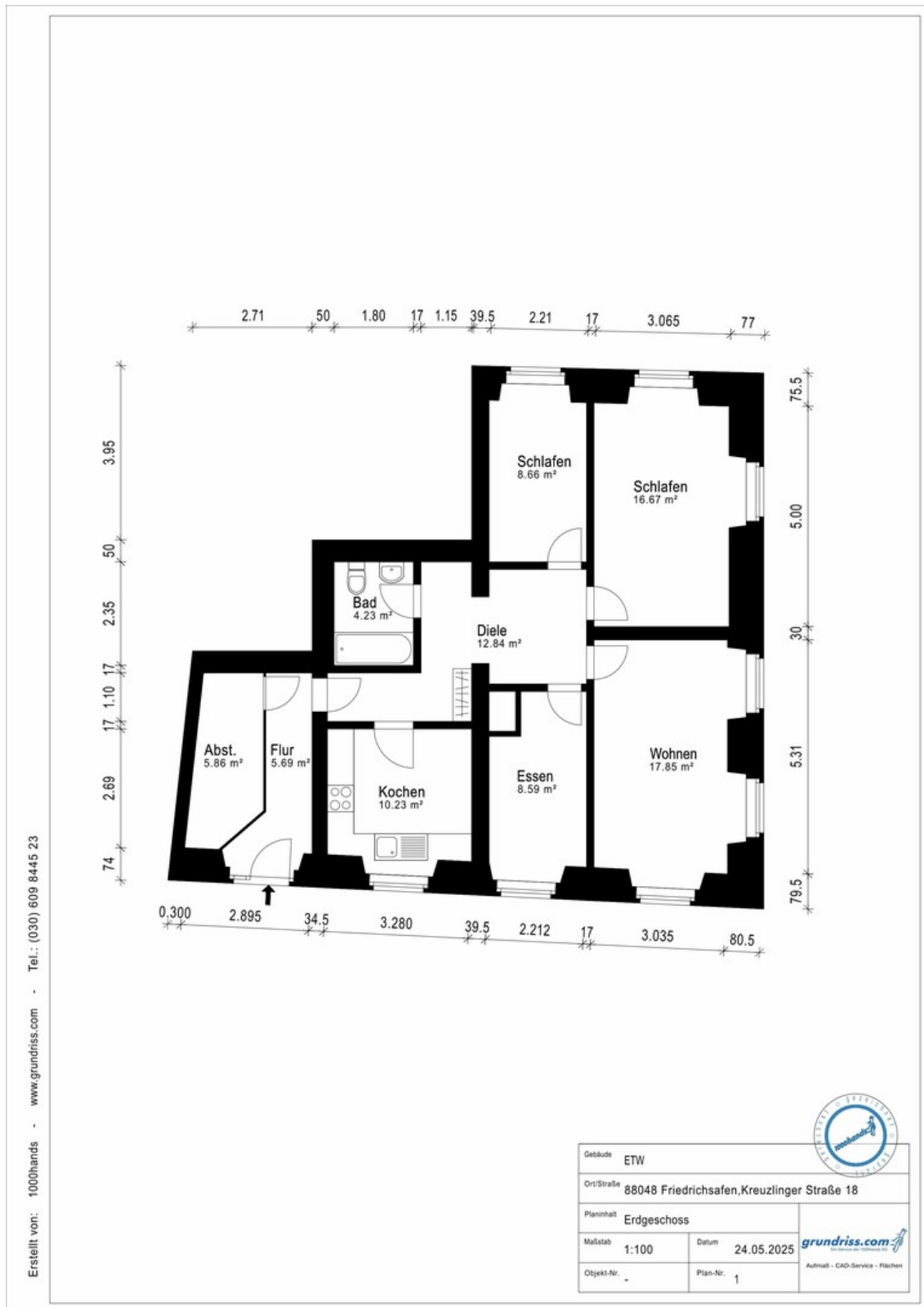
gepflegtes Müllhaus

# Exposé - Galerie



Seitenansicht vom Haus

# Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands · www.grundriss.com · Tel.: (030) 609 8445 23

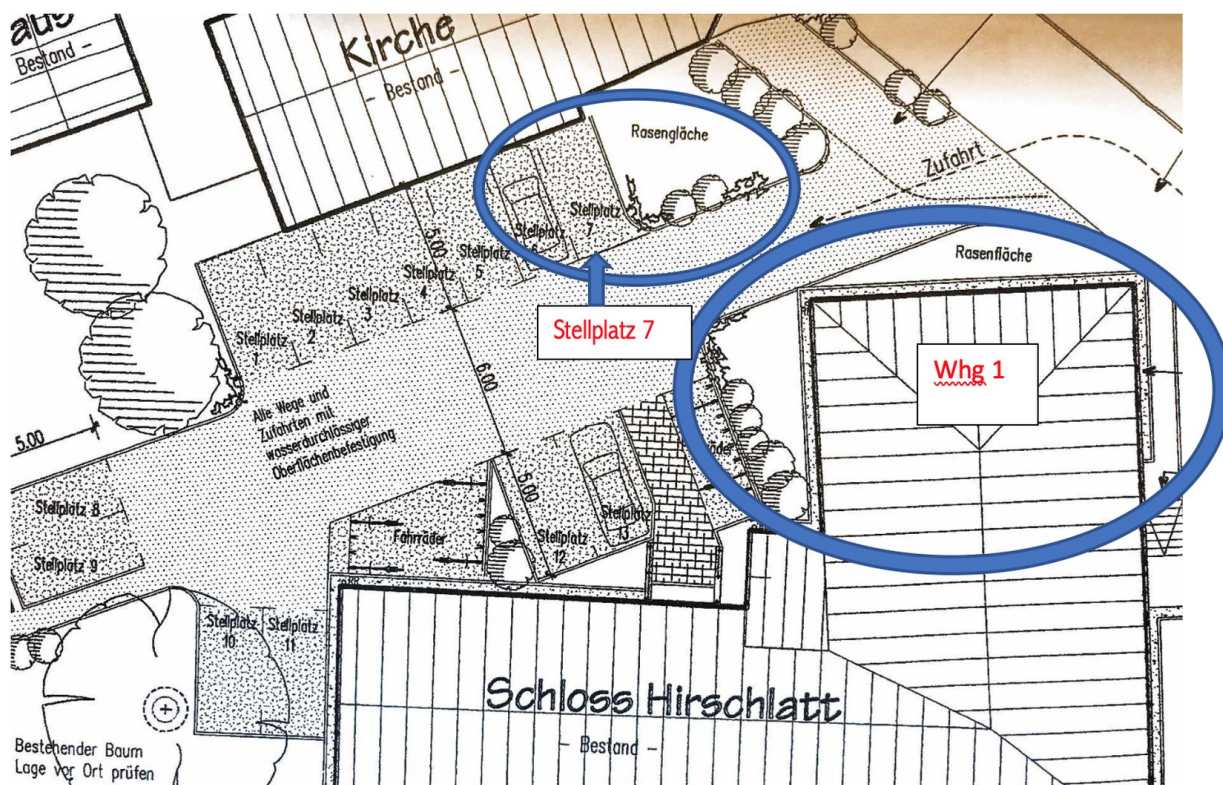
Gebäude		ETW	
Ort/Straße		88048 Friedrichsafen, Kreuzlinger Straße 18	
Planinhalt		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	24.05.2025
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1



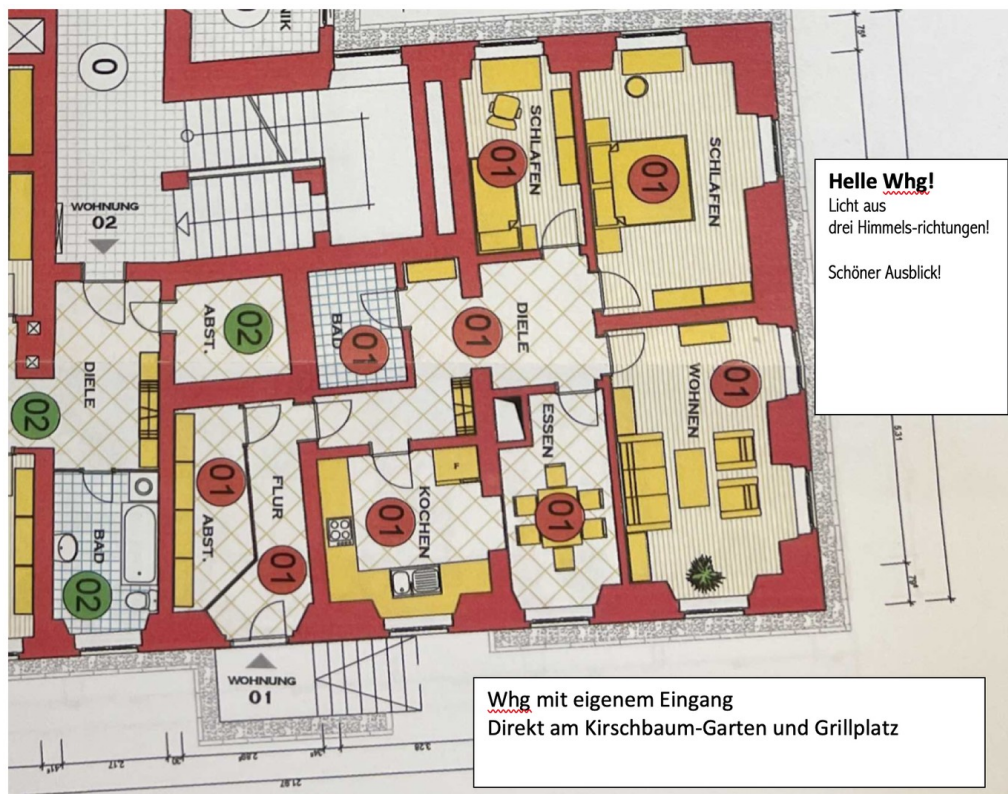
Autmaß · CAD-Service · Flächen

Bemasster Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Whg 1 und Stellplatz 7



Original Grundriss

# Exposé - Grundrisse

13202\_W1.png

05.01.24, 17:02



[https://drive.google.com/drive/folders/12234\\_0iLFnJU-JF1N9c04B\\_xhuAW0Qem](https://drive.google.com/drive/folders/12234_0iLFnJU-JF1N9c04B_xhuAW0Qem)

Seite 1 von 1