

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Friedrichshafen

**Renditestarke Top-gepflegte 3-Zimmer-Kapitalanlage in  
Friedrichshafen nahe See City Uni & DHBW**



Objekt-Nr. OM-409092

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

88045 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	276 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, möblierte 3-Zimmer-Stadtwohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960 verbindet zentrale Lage, kurze Wege zum Bodensee und eine attraktive Nettomietrendite in einem Paket. Auf rund 63 m<sup>2</sup> bietet sie eine klassische, gut nutzbare Aufteilung und ist damit ideal als langfristig ausgerichtete Kapitalanlage in Friedrichshafen mit Fokus auf die Vermietung an Studierende und junge Berufstätige.

Vom zentralen Flur sind alle Räume bequem erreichbar. Das freundliche Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung; hier ist Platz für gemeinsame Abende auf dem Sofa, Essen mit Freunden oder einfach einen Kaffee in der Sonne. Zwei ähnlich große Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen und machen die Wohnung sowohl für Paare als auch für die Vermietung an zwei bis drei Personen attraktiv.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche und Elektrogeräten ausgestattet und bietet alles, was man für den Alltag braucht. Das moderne Tageslichtbad ist funktional gestaltet und sehr gepflegt. Ein großzügiger, zur Wohnung gehörender Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Koffer, Sportgeräte oder Haushaltsutensilien und unterstützt damit die praktische Nutzung durch mehrere Bewohner.

Die Wohnung wird voll möbliert verkauft, inklusive Betten, Schränken, Sofas, Esstisch, Lampen, Gardinen und umfangreichem Kücheninventar. Für Kapitalanleger bedeutet das: kein zusätzlicher Ausstattungsaufwand, die Vermietung kann ohne Unterbrechung fortgeführt werden und das Möblierungskonzept erlaubt eine überdurchschnittliche Miete pro Quadratmeter.

Aktuell ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft junger Erwachsener vermietet. Die bestehende Vermietungssituation mit mehreren Mietverträgen sorgt für laufende, gut planbare Einnahmen; die Nachfrage nach vergleichbaren Wohnungen in dieser Lage ist erfahrungsgemäß sehr hoch. Genaue Miet- und Renditedaten sowie Angaben zur aktuellen Mietsituation stellen wir Ihnen gerne im ausführlichen Exposé zur Verfügung.

Fazit: Eine gepflegte, vollständig ausgestattete und sofort weiter vermietbare 3-Zimmer-Stadtwohnung in zentrumsnaher Lage von Friedrichshafen – möbliert, mit sehr guter Netto-Mietrendite und stabiler Vermietungssituation. Durch die Nähe zum Bodensee und die sehr gute Erreichbarkeit der DHBW (Duale Hochschule Baden-Württemberg Friedrichshafen) und der Zeppelin Universität ist das Objekt besonders für Kapitalanleger interessant, die in eine nachgefragte Lage mit langfristigem Vermietungspotenzial investieren möchten. Aus der aktuellen Vermietungssituation ergibt sich eine sehr gute Netto-Mietrendite von ca. 5,4 % p.a. bezogen auf den Kaufpreis. Genaue Zahlen zur Mietsituation, zu den getroffenen Annahmen und eine Beispielrechnung zur Eigenkapitalrendite erhalten Sie im ausführlichen Exposé. Fordern Sie gleich das vollständige Exposé mit Mietaufstellung, Grundriss und Inventarliste an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin.

## Ausstattung

Die Wohnung wird inklusive Möblierung und Inventar verkauft und ist damit sofort bezugs- bzw. weitervermietbar, ohne dass für den Käufer zusätzliche Investitionen in die Erstausstattung anfallen. Wohnzimmer und Schlafzimmer sind mit modernen Möbeln ausgestattet: Betten, Kleiderschränke, Sofas, Esstisch, Stühle, Regale, Sideboards, Schreibtische sowie passende Beleuchtung und Vorhänge sind bereits vorhanden und auf eine möblierte Vermietung abgestimmt.

Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche mit Elektrogeräten (u. a. Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine) sowie über umfangreiches Kücheninventar – Geschirr, Besteck, Töpfe, Pfannen und Kleingeräte. Für den neuen Eigentümer entfällt damit praktisch jeder Erstausstattungsaufwand, die Wohnung kann unmittelbar nach Übergang weiter vermietet werden.

Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich, ideal für den Kaffee am Morgen, zum Wäschetrocknen oder für den Feierabend im Freien. Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum, der aktuell unter anderem für Waschmaschine, Trocknungsmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum genutzt wird und damit den Alltag mehrerer Bewohner erleichtert.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung; der vorliegende Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 105 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und die Effizienzklasse D aus. Die Ausstattung ist insgesamt funktional, gepflegt und auf eine praktische Nutzung durch mehrere Bewohner ausgelegt, was die Vermietbarkeit zusätzlich unterstützt.

Möblierung und Inventar sind im Kaufpreis enthalten und machen die Wohnung insbesondere für Kapitalanleger interessant, die eine unkomplizierte, sofort nutzbare und möblierte Stadtwohnung in sehr guter Lage von Friedrichshafen mit geringem Verwaltungsaufwand suchen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Morgens am See entlang spazieren, abends in wenigen Minuten vom Stadtbahnhof nach Hause – die Lage dieser Wohnung bietet genau diese Kombination aus urbanem Wohnen und Bodensee-Flair. Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohngegend nahe der Innenstadt; der See, die Uferpromenade und der Stadtstrand sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und machen die Lage für Mieter besonders attraktiv.

Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken. Alles, was man für den Alltag braucht, liegt in einem angenehm kurzen Radius – ideal für Menschen, die gerne zentral wohnen, kurze Wege schätzen und das Auto öfter stehen lassen möchten.

Der Stadtbahnhof Friedrichshafen sowie mehrere Buslinien sind schnell zu erreichen und bieten eine sehr gute Anbindung in die Region, nach Ravensburg, Lindau und ins Umland. Über die B 31 sind wichtige Verkehrsachsen rund um den Bodensee sowie in Richtung Allgäu gut angebunden, was die Wohnung insbesondere für Studierende und Berufspendler interessant macht.

Friedrichshafen selbst steht für eine hohe Lebensqualität: Wassersport, Radwege entlang des Sees, Strandbäder, Parks und vielfältige Ausflugsziele wie Meersburg, Lindau oder die Insel Mainau sind schnell erreichbar. Gleichzeitig ist die Stadt durch Arbeitgeber aus Luft- und Raumfahrt, Maschinenbau und IT sowie durch Hochschulen wie die Zeppelin Universität und die DHBW geprägt – ein Umfeld, in dem gut gelegene Wohnungen langfristig eine stabile Mietnachfrage verzeichnen.

Insgesamt bietet die Lage eine sehr attraktive Mischung aus Innenstadt-Nähe, guter Erreichbarkeit, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und stabiler Nachfrage am Mietmarkt – ein klares Plus für Kapitalanleger, die auf eine nachgefragte Lage und ein vermietungsstarkes Umfeld setzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



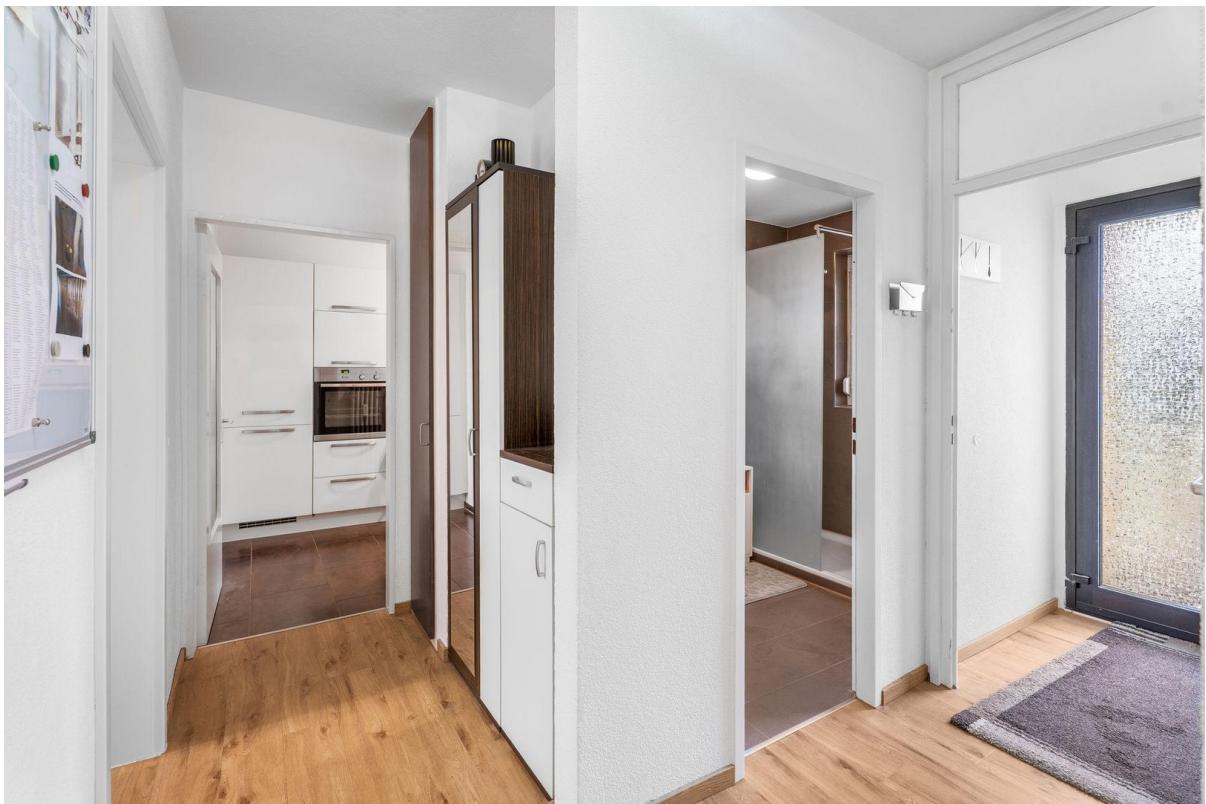
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

