

# Exposé

## Wohnung in Friedrichshafen

### Neubau \* Vollmöbeliertes 1-Zimmer Apartment



Objekt-Nr. OM-412937

#### Wohnung

Verkauf: **148.000 €**

Ansprechpartner:  
HS Exklusiv Bau GmbH

Ailingenstr. 55  
88045 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	16,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne MICRO- APARTMENT als Kapitalanlage kaufen.

Baubeginn erfolgt

- ✓ Mieteinnahmen: 500–600 €/Monat
- ✓ Neubau – energieeffizient & zukunftssicher
- ✓ Abschreibung nach GEG möglich (6 Jahre lang 5 % p.a.)
- ✓ Bis zu 7.000 € Steuerersparnis in den ersten 3 Jahren
- ✓ KfW-Finanzierung bis 100.000 € zu nur 1,3 % Zins

## Ausstattung

Das Gebäude wird als KfW 40 Effizienzhaus errichtet und erfüllt somit moderne energetische Standards auf hohem Niveau.

Ausstattungsunkte – Young Living

- Schallschutzfenster zur Straßenseite für eine ruhige Lern- und Wohnatmosphäre.
- Pflegeleichter, strapazierfähiger Bodenbelag, ideal für tägliche Nutzung.
- Hochwertige 3-fach Fensterverglasung mit Wärme- und Hitzeschutz.
- Elektrische Raffstores zur optimalen Lichtkontrolle.
- Professionelle Hausverwaltung übernimmt bei Auszug die Neuvermietung.
- Komplett ausgestattetes Apartment: Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch, Stuhl.
- Hochwertiges, zeitloses Möbeldesign – sofort bezugsfertig.
- Optimierte Raumaufteilung für Wohnen, Arbeiten und Schlafen.
- Schnelles Glasfaser-Internet ideal für Studium, Homeoffice, Streaming.
- Eigene Waschmaschinen-/Trocknerstation im Gebäude.
- Nachhaltige Bauweise mit niedrigem Energieverbrauch und geringeren Nebenkosten.
- Fahrradstellplätze
- Moderne Gebäudetechnik

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

## Sonstiges

Besichtigungstermin gerne nach Vereinbarung.

## Lage

Das Gebäude befindet sich in der Ailingerstraße 55, in zentraler Stadtlage direkt am Riedlepark. Die Umgebung bietet kurze Wege zur Zepelin Universität (ÖPNV-Anbindung), zu Supermärkten, Cafés, Fitnessstudios sowie zum Bahnhof und zur Innenstadt. Durch die städtische Lage ist die Infrastruktur hervorragend erreichbar und besonders für Studierende attraktiv, die Wert auf Nähe zu Hochschule, Alltagserledigungen und öffentlichen Verkehrsmitteln legen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

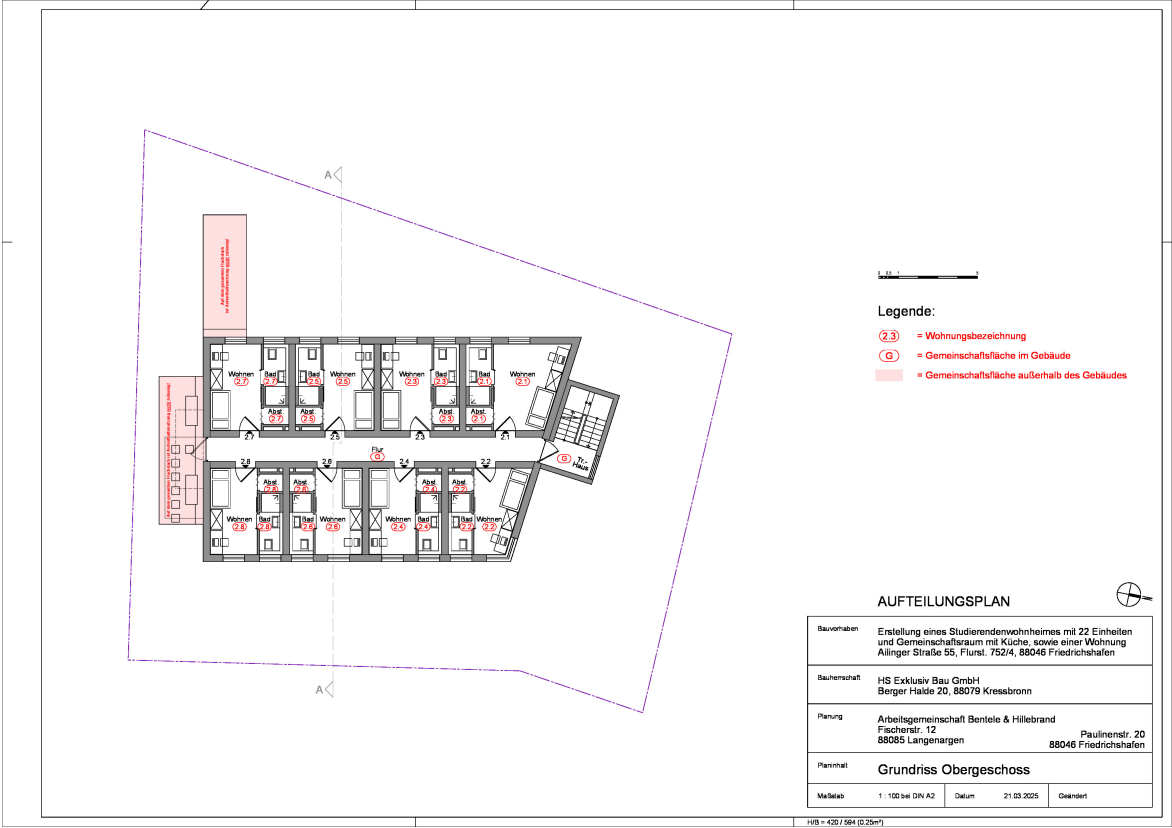


Ansicht West



Ansicht Ost

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose



# YOUNG LIVING



**Ailingerstraße 55**  
FRIEDRICHSHAFEN

## Ein Projekt der HS Exclusiv Bau GmbH

WWW.HAUSHAMMER.DE

# 22 Appartements und eine Wohnung in Friedrichshafen

In der Ailingerstraße 55 entsteht ein Wohngebäude mit insgesamt 22 hochwertigen Wohneinheiten und einer Dachgeschosswohnung für Studierende und Arbeitende. Die Appartements überzeugen durch ihre hohe Wertbeständigkeit, die sich in der modernen Bauausführung und der Ausstattung widerspiegelt.

Im Einklang mit der umgebenden, gewachsenen Nachbarschaft entsteht hier ein durchdachtes Wohnheim, das ein harmonisches Lebens- und Lernumfeld schafft. Für entspannte Stunden im Freien sorgen die großzügigen Gemeinschaftsbalkone, während Fahrradstellplätze und eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für den notwendigen Komfort sorgen.

Die zentrale Lage und die hervorragend ausgebaute Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause mit kurzen Wegen zur Universität, in die Innenstadt und an den Bodensee.

### Objekt-Highlights:

- Clevere Architektur
- Voll möbliert inkl. Küche
- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterflächen (3-fach Wärmeschutzverglasung)
- Fußbodenheizung
- Energieeffizient nach KfW 40 Standard
- Degressive Abschreibungsmöglichkeiten nach dem Wachstumschancengesetz
- Zinsverbilligte Finanzierungsdarlehen von 100.000€ zu 2,2%
- Luftwärmepumpe
- Ausführung durch erfahrene, regionale Handwerksbetriebe







# Lage & Umgebung

Die Ailingerstraße 55 in Friedrichshafen bietet die perfekte Mischung aus Ruhe und Urbanität. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Direkt in der Umgebung finden Sie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und diverse gastronomische Angebote. Für Ihre Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Optionen: Genießen Sie die Natur in den nahegelegenen Parks (Riedlepark) oder entspannen Sie am Ufer des Bodensees, der nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist..

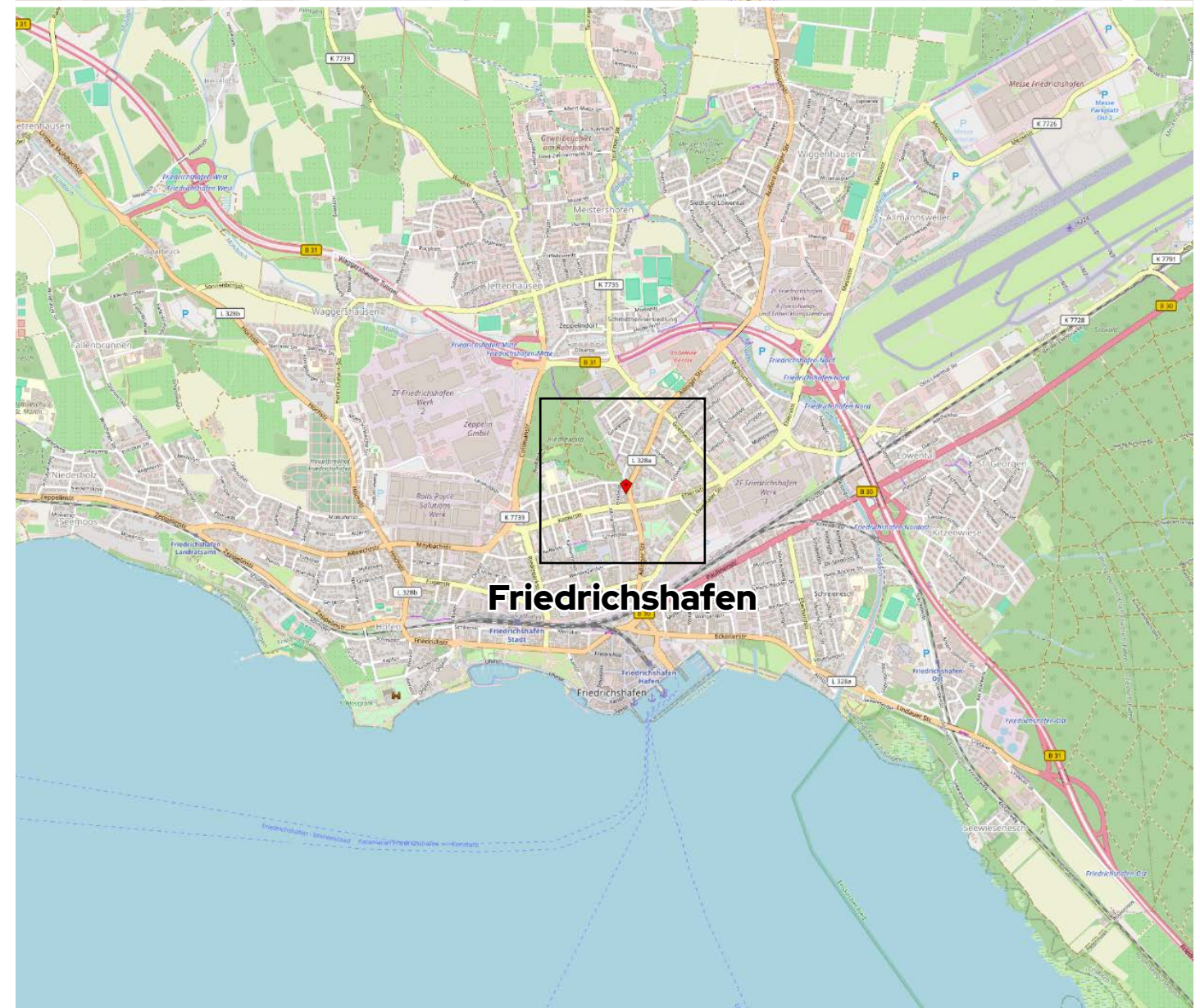
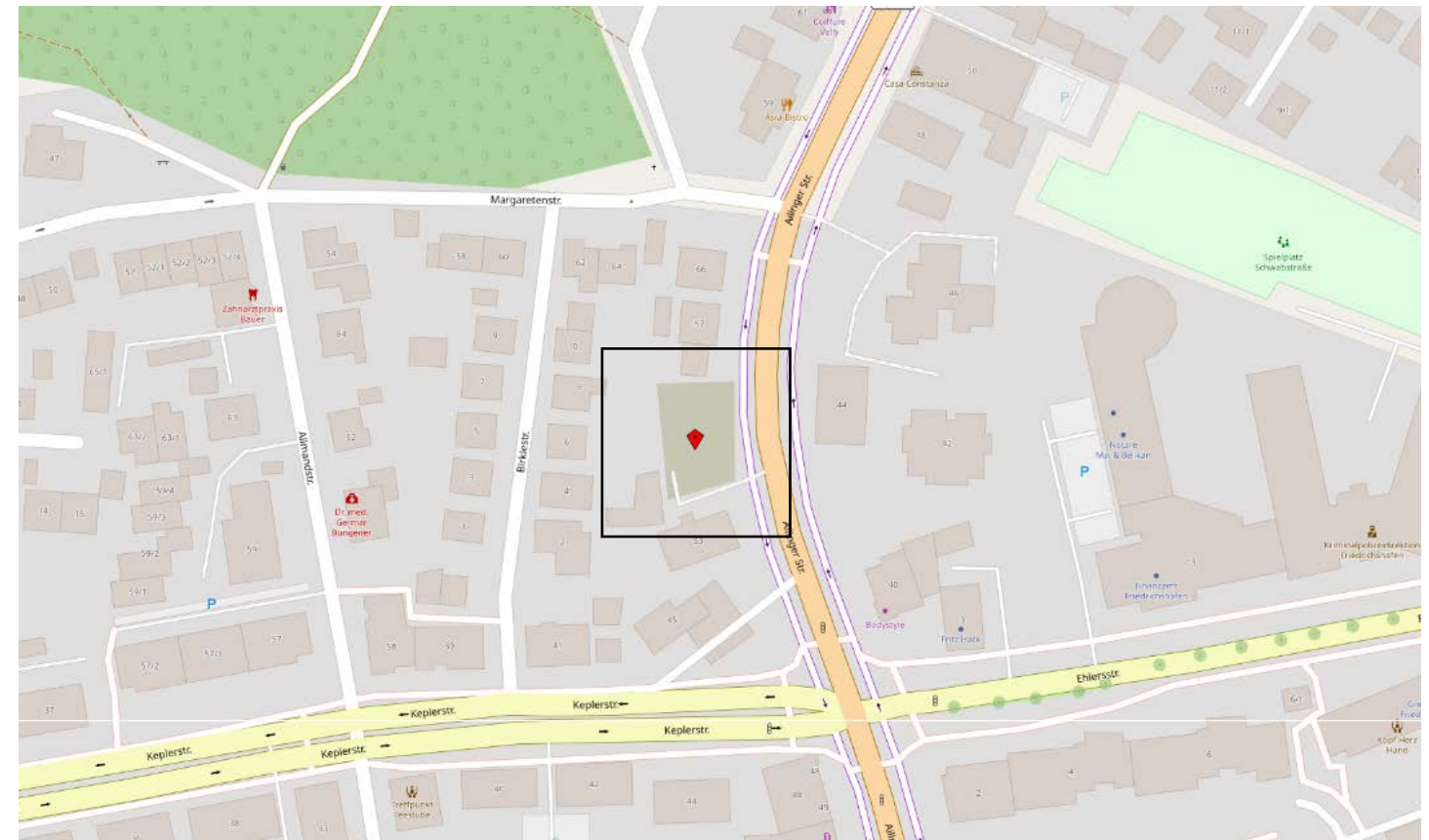
## Warum Friedrichshafen?

Friedrichshafen, idyllisch am Bodensee gelegen, ist eine lebendige und kulturell vielfältige Stadt im Herzen Oberschwabens. Bekannt als die Wiege der Luftfahrt und Heimat des Zeppelin-Museums, verbindet die Stadt Geschichte und Moderne auf einzigartige Weise. Mit seinen charmanten Gassen, historischen Sehenswürdigkeiten und einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bietet Friedrichshafen sowohl Lebensqualität als auch Abwechslung.

Durch die verkehrsgünstige Lage ist diese Wohngegend ideal für Studierende und Arbeitende geeignet. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt von Friedrichshafen, die Hochschule oder das Industriegebiet, wo zahlreiche Arbeitgeber ansässig sind.

Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte, darunter Ravensburg, Konstanz und Lindau. Auch der Bahnhof Friedrichshafen ist leicht zu erreichen und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm, Stuttgart und München.

- Innenstadt Friedrichshafen: ca. 1 km
- Bodensee: ca. 1 km entfernt
- Gute Anbindung an die B31 und B30
- Bahnhof Friedrichshafen in wenigen Minuten erreichbar
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Region









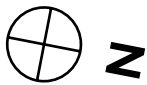
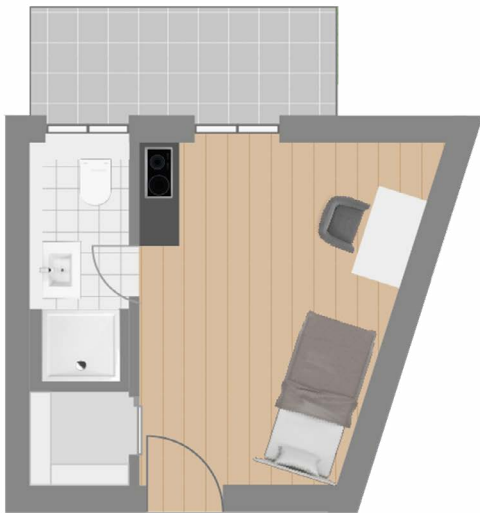
# EG



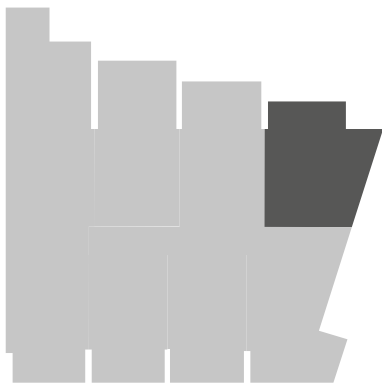
Einheit 1.1

Erdgeschoss

22,03 m²



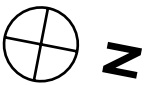
Wohnen	14,46 m²
Bad	3,51 m²
Abstellraum	1,15 m²
Terrasse	2,90 m²
<b>Gesamt</b>	<b>22,03 m²</b>



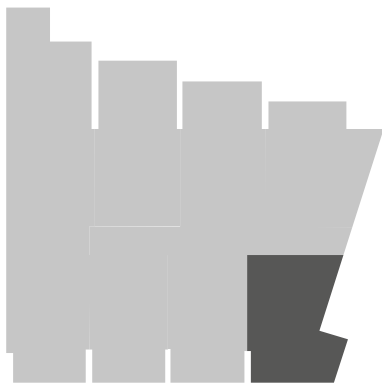
Einheit 1.2

Erdgeschoss

18,49 m²



Wohnen	10,11 m²
Bad	3,21 m²
Abstellraum	1,06 m²
Terrasse	4,10 m²
<b>Gesamt</b>	<b>18,49 m²</b>

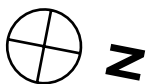




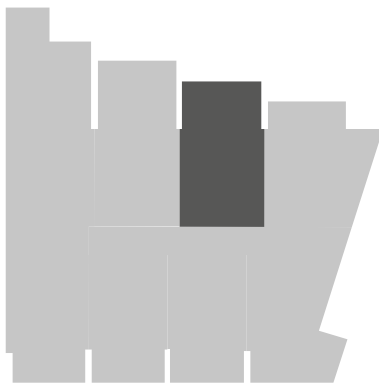
# Einheit 1.3

Erdgeschoss

21,01 m²



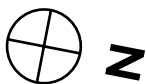
Wohnen	11,44 m²
Bad	3,51 m²
Abstellraum	1,15 m²
Terrasse	4,90 m²
<b>Gesamt</b>	<b>21,01 m²</b>



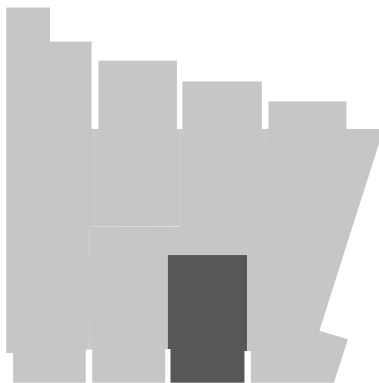
# Einheit 1.4

Erdgeschoss

17,61 m²



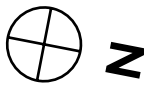
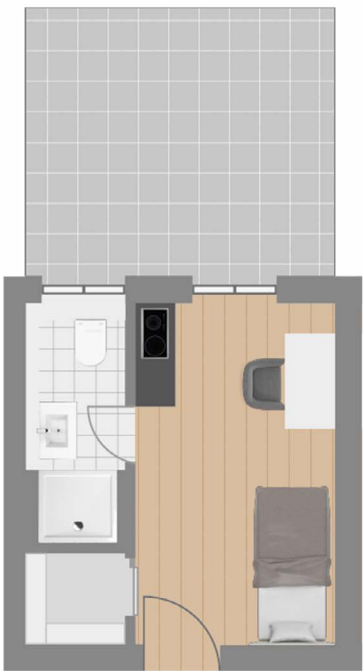
Wohnen	10,56 m²
Bad	3,21 m²
Abstellraum	1,06 m²
Terrasse	2,77 m²
<b>Gesamt</b>	<b>17,61 m²</b>



Einheit 1.5

Erdgeschoss

23,01 m²



Wohnen	11,44 m²
Bad	3,51 m²
Abstellraum	1,15 m²
Terrasse	6,90 m²
<b>Gesamt</b>	<b>23,01 m²</b>



Einheit 1.6

Erdgeschoss

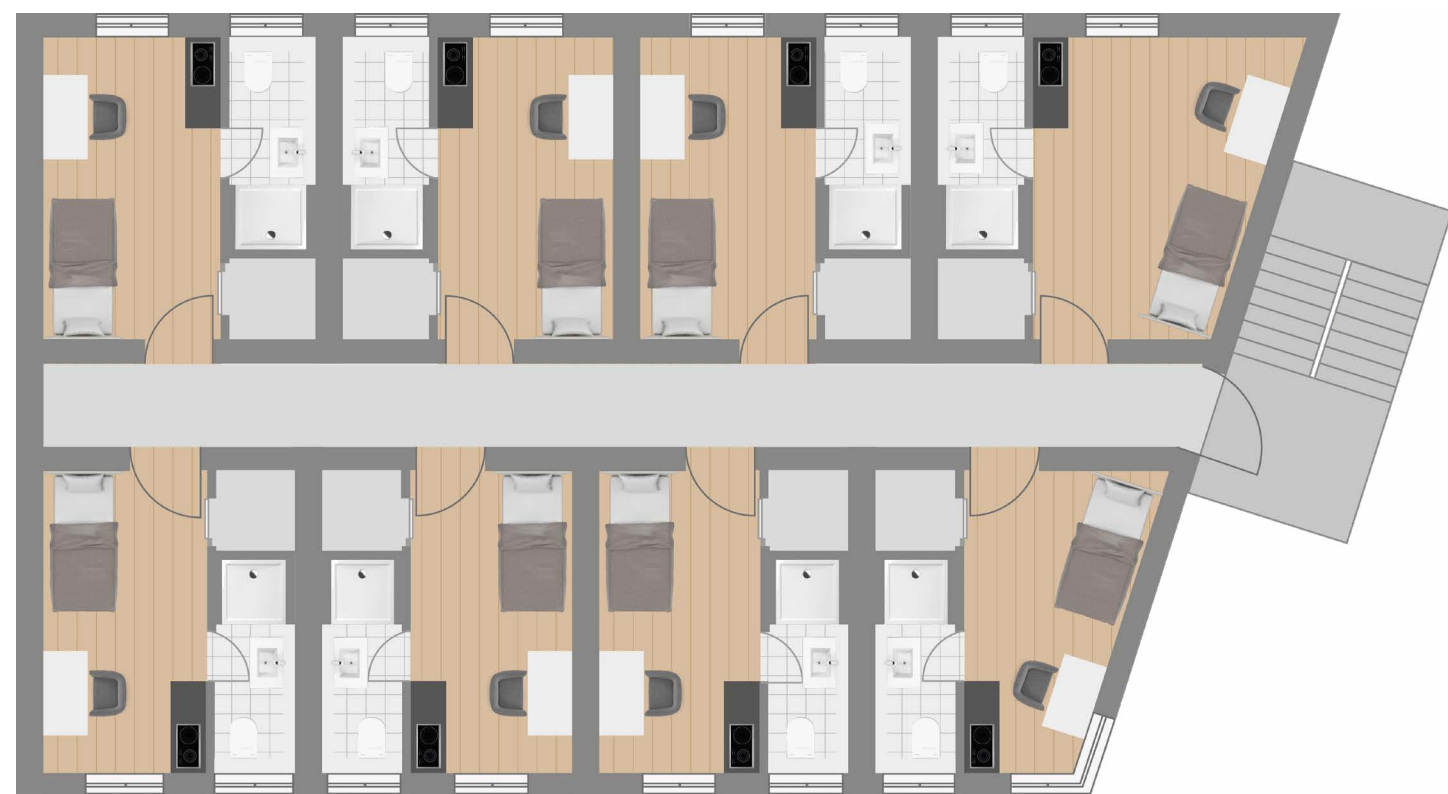
17,62 m²



Wohnen	10,56 m²
Bad	3,21 m²
Abstellraum	1,06 m²
Terrasse	2,77 m²
<b>Gesamt</b>	<b>17,61 m²</b>



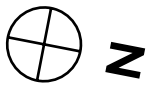
# OG



Einheit 2.1

Obergeschoss

19,14 m<sup>2</sup>



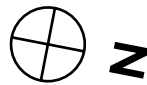
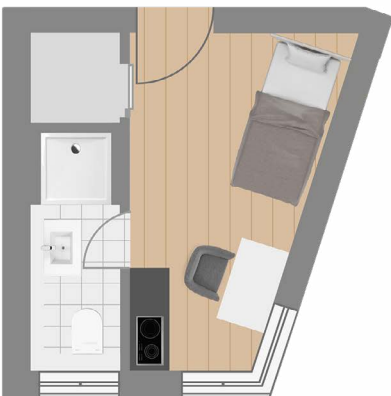
Wohnen	14,46 m <sup>2</sup>
Bad	3,51 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>19,13 m<sup>2</sup></b>



Einheit 2.2

Obergeschoss

14,39 m<sup>2</sup>



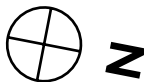
Wohnen	10,11 m <sup>2</sup>
Bad	3,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>14,39 m<sup>2</sup></b>



Einheit 2.3

Obergeschoss

16,11 m²



Wohnen	11,44 m²
Bad	3,51 m²
Abstellraum	1,15 m²
<b>Gesamt</b>	<b>16,11 m²</b>



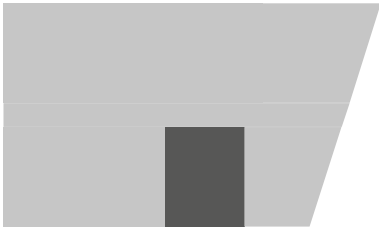
Einheit 2.4

Obergeschoss

14,84 m²



Wohnen	10,56 m²
Bad	3,21 m²
Abstellraum	1,06 m²
<b>Gesamt</b>	<b>14,84 m²</b>

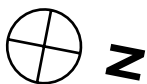




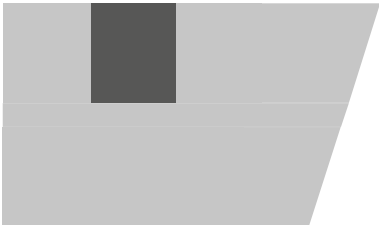
Einheit 2.5

Obergeschoss

16,11 m²



Wohnen	11,44 m²
Bad	3,51 m²
Abstellraum	1,15 m²
<b>Gesamt</b>	<b>16,11 m²</b>



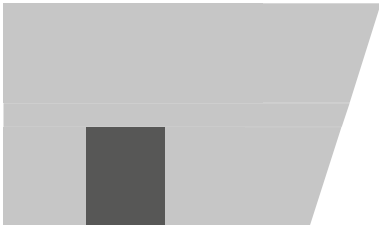
Einheit 2.6

Obergeschoss

14,84 m²



Wohnen	10,56 m²
Bad	3,21 m²
Abstellraum	1,06 m²
<b>Gesamt</b>	<b>14,84 m²</b>



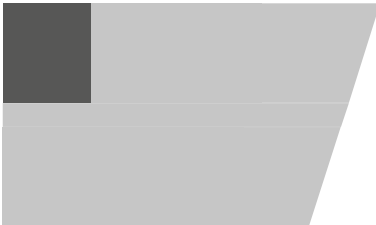
Einheit 2.7

Obergeschoss

16,11 m²



Wohnen	11,44 m²
Bad	3,51 m²
Abstellraum	1,15 m²
<b>Gesamt</b>	<b>16,11 m²</b>



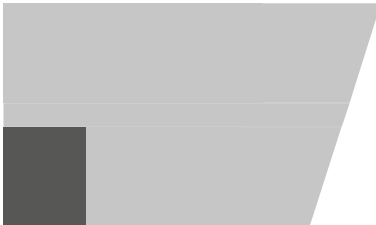
Einheit 2.8

Obergeschoss

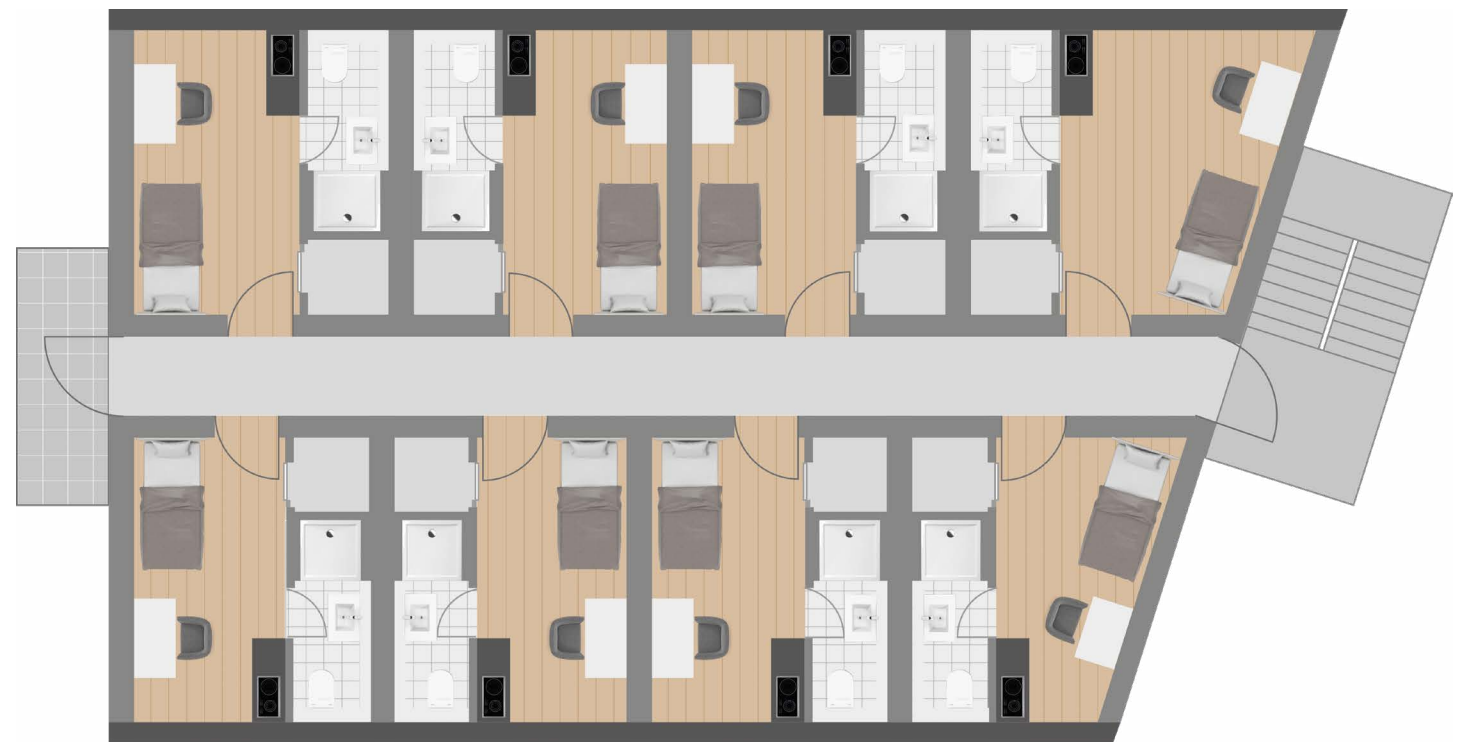
14,84 m²



Wohnen	10,56 m²
Bad	3,21 m²
Abstellraum	1,06 m²
<b>Gesamt</b>	<b>14,84 m²</b>



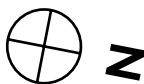
# 1. DG



# Einheit 3.1

1. Dachgeschoss

17,77 m²



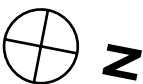
Wohnen	13,35 m²
Bad	3,26 m²
Abstellraum	1,15 m²
<b>Gesamt</b>	<b>17,77 m²</b>



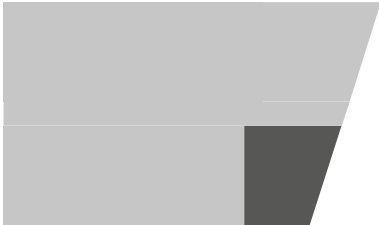
# Einheit 3.2

1. Dachgeschoss

13,71 m²



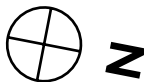
Wohnen	9,63 m²
Bad	3,01 m²
Abstellraum	1,05 m²
<b>Gesamt</b>	<b>13,71 m²</b>



Einheit 3.3

1. Dachgeschoss

15,35 m²



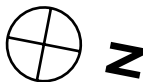
Wohnen	10,93 m²
Bad	3,26 m²
Abstellraum	1,15 m²
<b>Gesamt</b>	<b>15,35 m²</b>



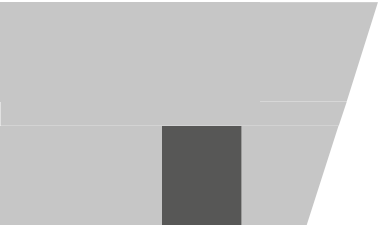
Einheit 3.4

1. Dachgeschoss

14,23 m²



Wohnen	10,15 m²
Bad	3,01 m²
Abstellraum	1,06 m²
<b>Gesamt</b>	<b>14,23 m²</b>

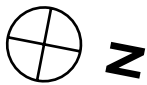




Einheit 3.5

1. Dachgeschoss

15,35 m²



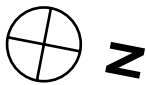
Wohnen	10,93 m²
Bad	3,26 m²
Abstellraum	1,15 m²
<b>Gesamt</b>	<b>15,35 m²</b>



Einheit 3.6

1. Dachgeschoss

14,23 m²



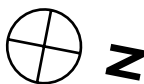
Wohnen	10,15 m²
Bad	3,01 m²
Abstellraum	1,06 m²
<b>Gesamt</b>	<b>14,23 m²</b>



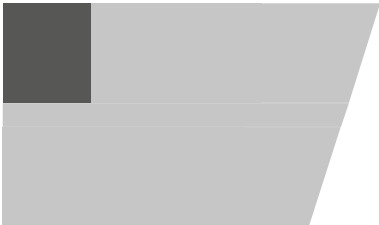
# Einheit 3.7

1. Dachgeschoss

15,35 m²



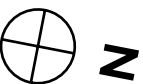
Wohnen	10,93 m²
Bad	3,26 m²
Abstellraum	1,15 m²
<b>Gesamt</b>	<b>15,36 m²</b>



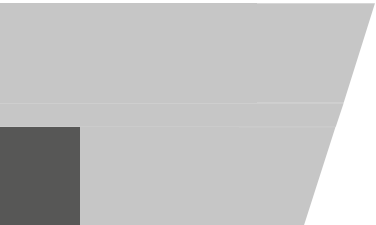
# Einheit 3.8

1. Dachgeschoss

14,23 m²



Wohnen	10,15 m²
Bad	3,01 m²
Abstellraum	1,06 m²
<b>Gesamt</b>	<b>14,23 m²</b>



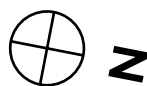
# 2. DG



# Einheit 4.1

67,18 m²

2. Dachgeschoss



Wohnen	37,58 m²
Schlafen	15,84 m²
Bad	7,55 m²
Abstellraum	2,46 m²
Loggia	3,74 m²
Balkon	2,63 m²

**Gesamt** 67,18 m²







## 5 Jahre Gewährleistung

Wir übernehmen 5 Jahre lang die volle Gewährleistung, sofern nach der Übergabe durch uns verschuldete Mängel auftreten.

## Impressum

### HS Exklusiv Bau GmbH

Berger-Halde 20

88079 Kressbron am Bodensee

+49 162 / 42 60 745

hs-exklusivbau@gmx.de

### Angebotsvorbehalt

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Möbiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhafte Charakter und sind kein Vertragsbestandteil.

Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand November 2024.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

## Preis- Leistungs-Sicherheit

Bei uns zahlen Sie den Kaufpreis in Raten. Die Kaufpreistraten werden nur für erbrachte Leistungen fällig, die Sie vor Zahlung der Rate überprüfen können. Erst nach vollständiger Fertigstellung zahlen Sie die letzte Rate.



## After Sale Betreuung

Wir lassen Sie auch nach Vertragsunterzeichnung nicht alleine. Unsere Mitarbeiter und Kundenbetreuer stehen bis zur Schlüsselübergabe an Ihrer Seite und haben immer ein offenes Ohr für Ihre Anliegen.





