

# Exposé

## Wohnung in Friedrichshafen

### Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Penthouse-Feeling und Seesicht in Friedrichshafen



Objekt-Nr. OM-425466

#### Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

Werastr. 39  
88045 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	91,10 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	330 €	Etage	5. OG
Mietsicherheit	3.700 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 5. Obergeschoss (mit Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Friedrichshafen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Durch die erhöhte Lage vermittelt die Wohnung ein echtes Penthouse-Gefühl mit schöner Aussicht auf die Stadt und den Bodensee.

Das Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit Südausrichtung und Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie nicht nur viel Tageslicht, sondern auch eine schöne Teilseesicht auf den Bodensee.

Auch das Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet und verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkon, was für eine helle und freundliche Wohnqualität sorgt.

Die separate, moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet. Es handelt sich um eine Markenküche von Ballerina mit Einbaugeräten von Neff, darunter:

- Spülmaschine
- Waschmaschine
- Kühlschrank mit extra großem Gefrierfach
- Ergonomischer Backofen + Grillfach

Besonders komfortabel: Backofen und Grillkombi sind auf Griffhöhe eingebaut und dadurch ergonomisch und leicht zu bedienen.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet und unterstreichen das freundliche, moderne Gesamtbild der Wohnung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit integrierter Duschfunktion, zusätzlich gibt es ein separates WC. Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Zwei Balkone mit jeweils separatem Zugang
- Moderne Marken-Einbauküche mit Kühlschrank, großem Gefrierschrank, Spülmaschine, Backofen mit Grillfach sowie Waschmaschine
- Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duschmöglichkeit
- Separates WC
- Eigener, abschließbarer Kellerraum
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 1. April 2026 oder nach Vereinbarung bezugsfrei.

Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die zentrales Wohnen mit Penthouse-Charakter, guter Infrastruktur und Nähe zum Bodensee schätzen.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Friedrichshafener Innenstadt, in einer ruhigen und beliebten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Restaurants und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal und innerhalb von ca. zwei Minuten zu Fuß erreichbar.

Der nahegelegene Bodensee bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und sportliche Aktivitäten.

Parkmöglichkeiten bestehen über einen Bewohnerparkausweis, der ca. 130 € pro Jahr kostet. Es gibt darüber hinaus auch kostenlose Parkmöglichkeiten in der Nähe.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Herd in Küche



Spüle in Küche

# Exposé - Galerie



Waschmaschine in Küche



Backofen mit Grill in Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Arbeitszimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss