

# Exposé

## Wohnung in Friedrichshafen

### Erstbezug nach Kernsanierung – Moderne 3-Zimmer- Wohnung in Friedrichshafen



Objekt-Nr. OM-456955

#### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
W. Schweigert

88046 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	279 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in sehr guter Lage von Friedrichshafen. Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend kernsaniert und befindet sich im Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine moderne Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine hochwertige Ausstattung. Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert, neue Heizkörper verbaut, hochwertige Echtholzparkettböden verlegt sowie alle Wände neu verputzt. Das stilvoll gestaltete Badezimmer verfügt über moderne Fliesen und eine bodenebene Dusche.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen die integrierte Klimaanlage, eine moderne Lüftungsanlage sowie dreifach verglaste Fenster mit sehr guter Wärme- und Schalldämmung. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung beheizt.

Ein verglaster Balkon beziehungsweise eine Loggia erweitern den Wohnbereich und bieten zusätzlichen Freiraum. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie eine Einzelgarage und zusätzlich ein Stellplatz im Freien. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf eine hochwertige Sanierung, moderne Ausstattung und eine attraktive Wohnlage in Friedrichshafen legen.

## Ausstattung

- 3-Zimmer-Wohnung 75 qm Wohnfläche
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Kernsanierte Bäder
- Klimaanlage
- Lüftungsanlage
- Dreifach verglaste Fenster
- verglaster Balkon
- Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Aufzug
- Kellerabteil
- Einzelgarage und zusätzlich ein Stellplatz im Freien

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich in 88046 Friedrichshafen. Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Cafés. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und

Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die Bodenseeregion bietet zudem ein hohes Maß an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, sei es am Ufer des Bodensees, in der Innenstadt oder bei den umliegenden Parks. Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zur Autobahn A96 ist auch die Erreichbarkeit von und nach Friedrichshafen ausgezeichnet

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Büro / Schlafzimmer mit Loggia

# Exposé - Galerie



Büro / Schlafzimmer mit Loggia



Schlafzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Flur



Bad Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Bad Ansicht 2