

# Exposé

## Wohnung in Friedrichshafen (Bunkhofen)

### Moderne 3-Zimmer-Wohnungen in KfW40 Effizienzhaus mit Balkon und Gartennutzung



Objekt-Nr. **OM-288245**

#### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Frey

Im Rotachbogen 5/1  
88048 Friedrichshafen (Bunkhofen)  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 01.01.2025 können Sie diese freundliche und kernsanierte Wohnung im 1. OG beziehen, die durch eine gehobene Innenausstattung, ihre ruhige Lage sowie einen gemütlichen Balkon besticht.

Das gesamte Gebäude wurde 2024 kernsaniert und erfüllt nun die besten Energiestandards welche aktuell von der KfW gefordert werden.

Das Gebäude ist mit Energieausweis-Klasse A+ bewertet und erfüllt die Standards eines KfW40 EE Effizienzhauses.

Geheizt wird mittels Luft-Wärmepumpe. Die gesamte Gebäudehülle ist energetisch gedämmt und im gesamten Haus sind 3-fach verglaste Hochisolierfenster verbaut.

In den drei schönen Zimmern können Sie sich nach Ihrem Geschmack einrichten und entfalten.

Besonders hervorzuheben ist, dass es nicht nur einen Balkon gibt, sondern Sie auch den Garten des Hauses mit Grillstelle mitbenutzen können.

Ebenfalls enthalten ist eine moderne Einbauküche in Schwarz-Weiß Hochglanz mit großem Kühlschrank und funktionalen Elektrogeräten.

Durch den zur Wohnung gehörenden Stellplatz finden Sie immer einen Parkplatz.

Auch ein eigenständige Kellerraum ist vorhanden und bietet weiteren Stauraum.

Ein Stellplatz gehört zur Wohnung. Ein weiterer kann ggf. angemietet werden.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch:

- moderne weiße 60x30 Fliesen
- verklebten Designerboden mit toller Haptik
- ein modernes und helles Bad mit Blick ins Grüne (Dusche, keine Wanne)
- verputzte Wände mit einer tollen Oberflächenbeschaffenheit
- moderne weiße Türblätter
- viel Platz im Garten

Hinzu kommt eine voll ausgestattete, moderne Einbauküche.

Das Gebäude trägt durch seine Energieeffizienz zu sehr geringen Nebenkosten bei.

- Heizung Luft-Wärmepumpe
- Vollwärmeschutz
- 3-fach verglaste Fenster

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sollten Sie gerne einen Besichtigungstermin vereinbaren, schicken Sie mir bitte mit Ihrer Anfrage folgende Dokumente zu (per E-Mail oder über das Portal):

1. Schufa-Auskunft (Bonitätscheck)
2. Mieterselbstauskunft
3. Gehaltsnachweise / Lohnabrechnung

Selbstverständlich melde ich mich dann telefonisch oder per Mail bei Ihnen um einen Besichtigungstermin individuell zu vereinbaren.

PS: Meine E-Mailadresse und Telefonnummer erhalten Sie bei Interesse auf Ihre Anfrage von mir zugeschickt.

Beste Grüße

Herr P. Frey

## **Lage**

Die Lage ist als ruhige Stadtrandlage zu bezeichnen.

Das Objekt liegt im Ortsteil Bunkhofen, direkt zwischen Ailingen und Friedrichshafen Stadt.

In nur 3 Minuten auf der B31 erreicht man auch Lindau oder Überlingen in wenigen Minuten, ganz ohne Ampeln oder Stau.

Einkaufsmöglichkeiten wie ein EDEKA, Lidl oder Rewe Markt sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Neben der ruhigen Stadtrandlage überzeugt auch der freie Blick ins Grüne.

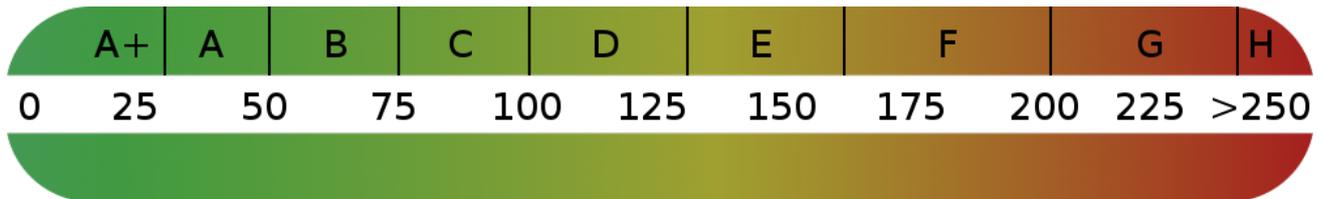
Das Grundstück verfügt über einen direkten Zugang zum Bachufer der Rotach, ideal zum Spielen und Baden für Kinder, egal ob groß oder klein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Balkon ins Grüne



Garten zur Mitbenutzung

# Exposé - Galerie



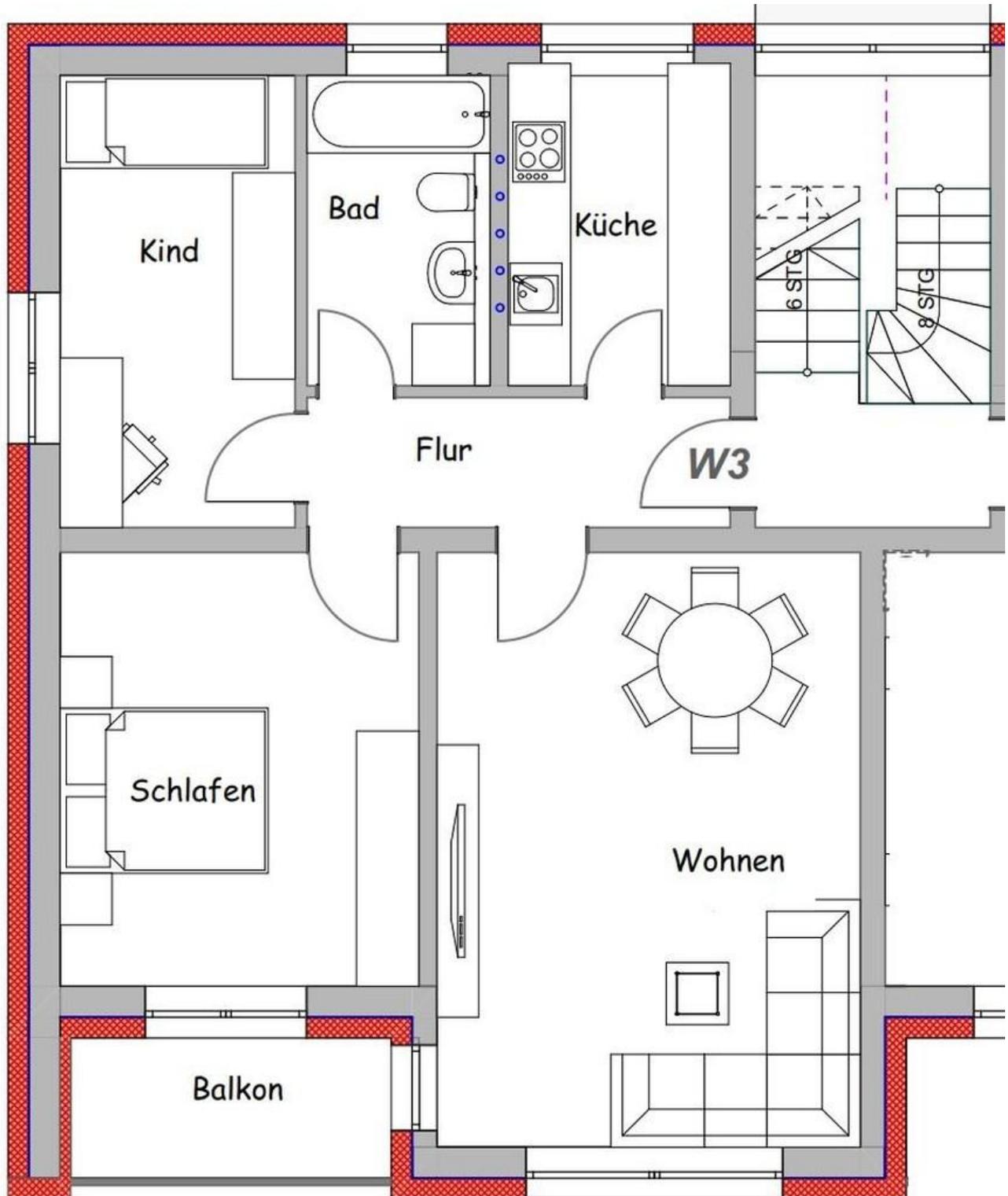
Rotach (Fluss) hinter dem Haus

## Gebäude-Gesamtbewertung nach Sanierung zum KfW 40 EE Effizienzhaus



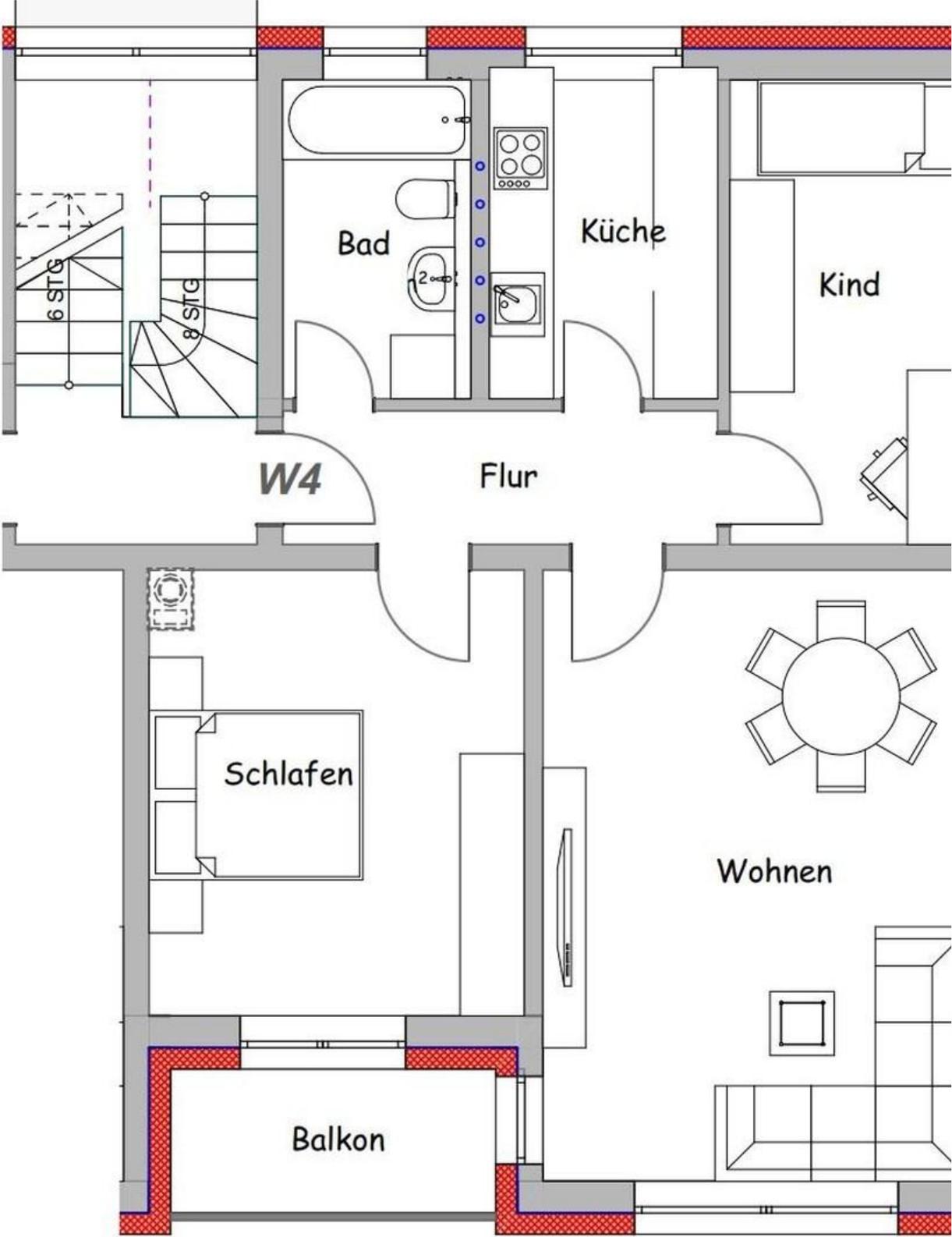
Energie-Klasse A+

# Exposé - Grundrisse



Grundriss W3 OG rechts

# Exposé - Grundrisse



Grundriss W4 OG links

# Exposé - Grundrisse



2D Ansicht Südseite



3D Ansicht Wohnung