

# Exposé

## Wohnung in Friedrichshafen

**Provisionsfrei !!! 3,5 Zi.-Whg mit Seesicht**



Objekt-Nr. OM-304122

### Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Hirsch

88046 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	333 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei und Seesicht!!!

Die 3,5 Zimmer Wohnung erstreckt sich auf ca. 70 qm im 6.OG eines Hochhauses mit Aufzug.

Zum Wohnkonzept zählt ein großes Schlafzimmer, ein geräumiges Kinderzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Südbalkon, eine abgeschlossene Küche mit vorhandener Einbauküche, ein Badezimmer mit WC und ein Abstellraum, sowie ein Flur.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit Seesicht, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt.

Im vorhandenen Keller können Sie zu lagernde Gegenstände bequem verstauen.

Gemeinschaftliche Räume wie Fahrrad-, Trocken- und Waschkeller stehen allen Bewohnern frei zur Verfügung.

Die Pflege der Außenanlage sowie die Treppenhausreinigung wird von einem Hausmeisterdienst erledigt.

Die monatliche Hausgeldzahlung inkl. der Vorauszahlung für Heizung/Warmwasser und Hausmeisterservice beträgt derzeit € 333,-. Davon sind im Falle einer Vermietung ca. € 277,52,- auf den Mieter umlagefähig.

Stellplätze sind genügend in Umgebung.

Das Gebäude ist in massiver Betonbauweise errichtet und in den 90-er Jahren schon einmal energetisch modernisiert. Dach und Fassaden sind gedämmt. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung waren in 2014 getauscht. Das Gebäude wird von einer mit Pellet befeuerten Zentralheizung aus dem Jahr 2011 mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Die Wohnung war zwischen 2020 - 2021 renoviert.

## Ausstattung

Das Bad war komplett in 2021 saniert.

In 2020 war die Wohnung gestrichen und neue Böden verlegt.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in beliebte Lage von Friedrichshafen - Kitzenwiese.

Fußläufig gibt es einige Bus- und Bahnlinien, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, verschiedene Ärzte und ein Café. Auch verschiedene Fitnessstudios, Bars, Postannahmestelle und ein Club sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Einige Museen, verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





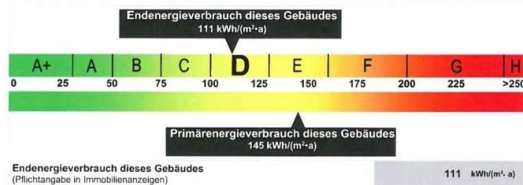
# Exposé - Galerie



## Energieausweis für Wohngebäude **Minol** gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013 Alles, was zählt.

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

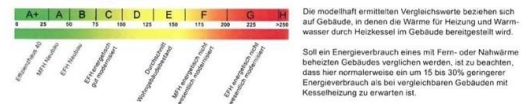
Energieverbrauchskennwert des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2014-000233827



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum	Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-bruch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von bis						
01.01.11 31.12.11	Nahwärme MWh	1,3	256901	63138	193664	1,13
01.01.12 31.12.12	Nahwärme MWh	1,3	268416	66400	200015	1,06
01.01.13 31.12.13	Nahwärme MWh	1,3	306371	69825	236546	0,99
01.01.11 31.12.13	Leerlandszuschlag	1,3	0	0	0	0
01.01.11 31.12.13	Warmwasserpauschale	1,3	0	0	0	0
01.01.11 31.12.13	Kühlpauschale	2,4	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1)</sup>



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

LG-NR. E-0165489 Länderschstr. 76, 88046 Friedrichshafen Seite 3