

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Friedrichshafen

### Moderne, hochwertige und barrierefreie 4,5 Zimmer Wohnung in toller Wohnlage



Objekt-Nr. OM-304415

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **749.000 €**

Telefon: 0175 7421594

88048 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere moderne Eigentumswohnung die verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> mit einem großen Garten (ca. 120 m<sup>2</sup>) inkl. Terrasse und Balkon.

Die Wohnung ist Teil einer im Jahr 2016 errichteten Wohnanlage mit 3 Mehrfamilienhäusern und gemeinsamer Tiefgarage auf einem 4.631 m<sup>2</sup> Grundstück. Das Haus bietet ein Granittreppenhaus mit Edelstahlhandlauf, Aufzug, Tiefgarage, große Kellerräume, große Wasch- und Trockenräume, Müllplatz, mehrere Fahrradräume und entspricht der aktuellen Energieeinsparverordnung der KfW Effizienzhaus 70 (EnEv 2009). Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein umweltfreundliches, effizientes Blockheizkraftwerk (BHKW) mit der Betriebsart Gas.

Die 4,5 Zimmer Wohnung mit Fußbodenheizung befindet sich im Erdgeschoss des mittleren Hauses mit Ausrichtung Süd-West. Dieses Mehrfamilienhaus mit 3 Etagen (EG, OG, DG) wurde im 2016 fertiggestellt. Die ganze Wohnung ist barrierefrei gebaut und ist mit hochwertigen Fliesen in Holzoptik (Eiche hell grau) verlegt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist die Wohnung mit Rauchmeldern ausgestattet. Die beiden Bäder (jeweils mit Dusche, WC, Waschbecken, Hauptbad zusätzlich mit Badewanne) sind modern und hell eingerichtet. Das Hauptbad besitzt eine sehr große Dusche (130 x 175 cm) in ebenerdiger Ausführung. Die großen und bodentiefen Fenster sind mit elektrischen Außen-Rollläden ausgestattet.

Der Wohn und Essbereich inkl. moderner Einbauküche ist offen und hell gestaltet. Die Einbauküche ist von Firma ALNO und verfügt über eine großzügige Kücheninsel, der Mittelpunkt des Essbereiches.

Die Wohnung verfügt zudem über ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. In Abstellraum befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.

Fast alle Räume (Wohnzimmer und beide Kinderzimmer) sind mit eine LAN-Netzwerkdose und TV-Dose bestückt. Zur Wohnung gehören ein Außenstellplatz (direkt unter Balkone), ein großer Kellerraum, Fahrradräume, Wasch- und Trockenräume (Mitbenutzung).

## Ausstattung

- Kunststoff-Fenster 3-fach
- Fußbodenheizung
- Garten (120 m<sup>2</sup>)
- Große Terrasse mit Sonnenmarkise
- Großer Balkon mit Überdachung
- Abstellraum
- 2 TG-Parkplätze (Kaufpreis unter sonstiges)
- Außenstellplatz
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- KfW-70

**Fußboden:**  
Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Makler. Damit Sparen Sie die Maklerprovision.

Die zwei Tiefgaragen Stellplätze können getrennt voneinander erworben werden und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Kaufpreise pro TG-Stellplatz: 20.000 €.

Die Wohnung ist bezugsfrei voraussichtlich ab November/Dezember 2025!

Die Besichtigung ist nur bei Vorlage der Finanzierungsbestätigung möglich.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in eine kinderfreundliche ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zu Friedrichshafen, Kluftern, Immenstaad, Markdorf und nur wenige KM entfernt vom Bodensee.

Fahrzeit Friedrichshafen Uferpromenade 10 Minuten, MTU 7 Minuten, Airbus 7 Minuten.

Infrastruktur Bäcker, Metzger und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar (Umkreis 1,2 km). Kindergarten in nur 300 m, Bushaltestelle 300 m (Linie 11 und 12; bis zu 4 Verbindungen pro Stunde Richtung Friedrichshafen & Markdorf), DB-Bahnhof Efrizweiler 800 m.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

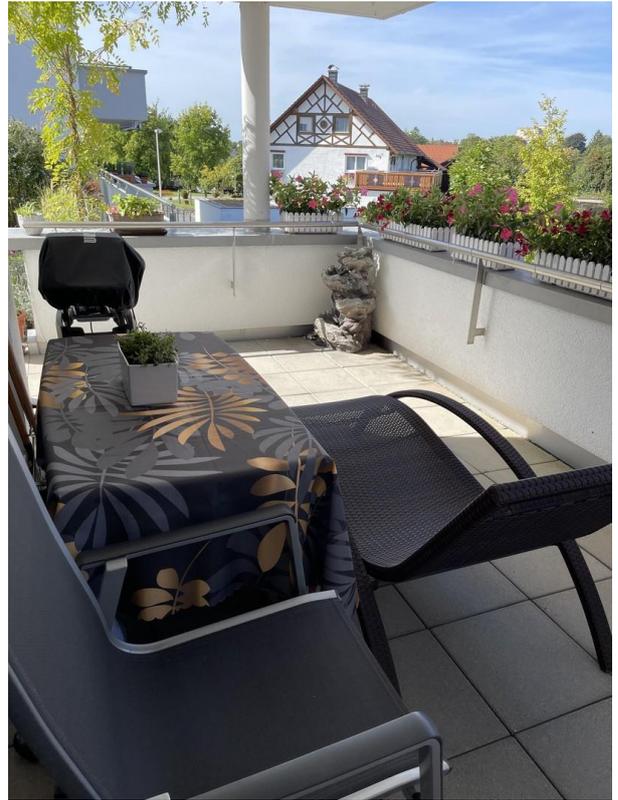
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



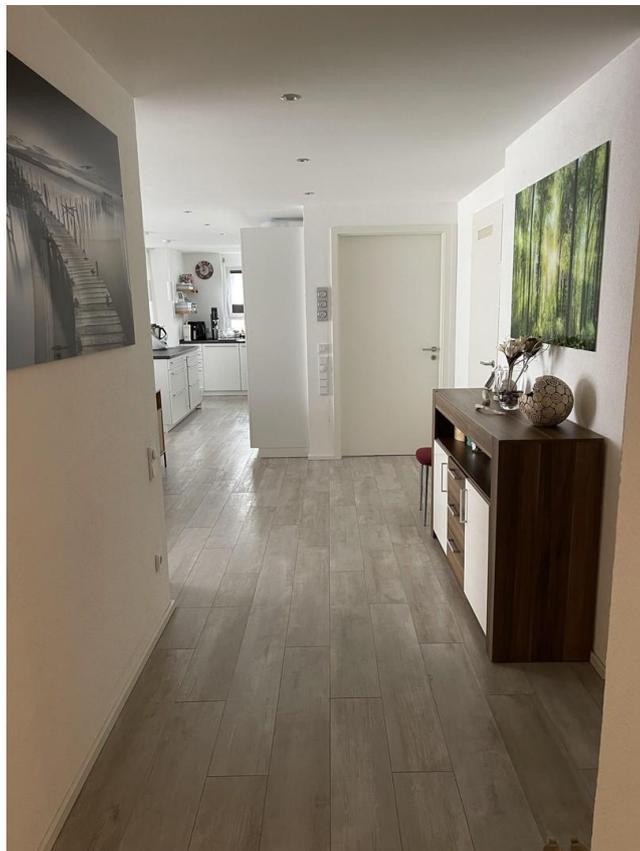
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



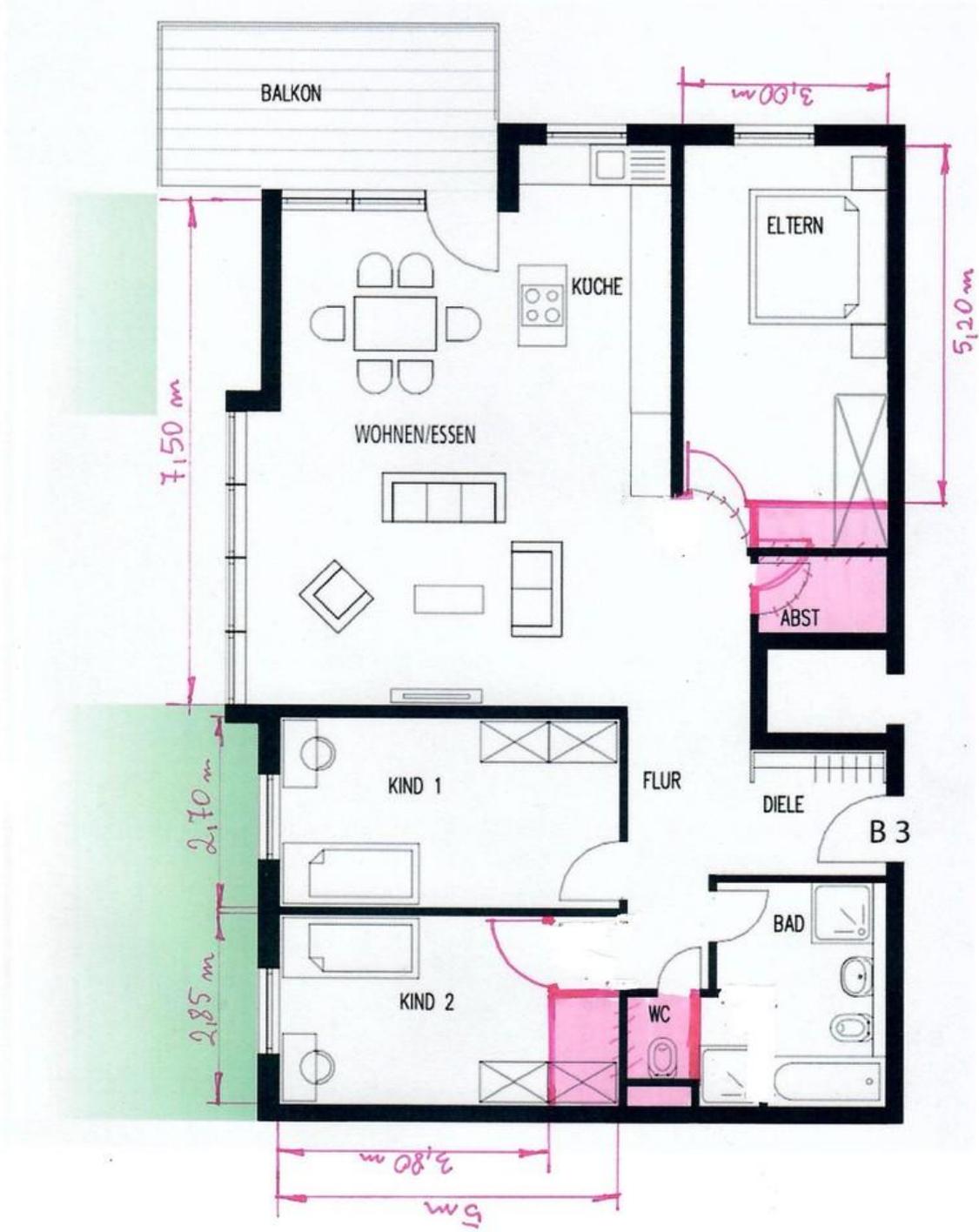
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ERDGESCHOSS, 4,5 ZIMMER, WHG

Wohn/Essen	37,06
Küche	8,78
Eltern	9,88
Ankleide	7,53
Kind 1	13,92
Kind 2	13,87