

# Exposé

## Penthouse in Friedrichshafen

### Reserviert: Barrierearmes Penthouse in Kluffern



Objekt-Nr. OM-310461

### Penthouse

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Caesar-Selimovic

Heinrich-Weissmann-Str. 3  
88048 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	366 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertige 3,5 Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung in Kluftern (Friedrichshafen).

Zu dem provisionsfreien Objekt zählen dreieinhalb schöne Zimmer. Die Wohnung lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen und ist barrierefrei zugänglich. Das monatlich zu entrichtende Hausgeld inkl. der Nebenkosten beträgt 366,00 €. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse mit ca. 30qm sowie ein weiterer Balkon mit Holzdeck, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine hochwertige Ausstattung im Bereich der Fenster, Türen und Böden, eine zeitlose Einbauküche sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz für Ihr Auto und ein Kellerraum. Ein Exposé sowie Energieausweis liegen vor. Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Email mit Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank. Wir arbeiten ohne Makler und sind daher nur an ernsthaften Anfragen interessiert.

## Ausstattung

Baujahr: 2014 - Nebenkosten 366 € - Zustand: neuwertig, gepflegt

Wohnen: seniorengerecht, barrierearm

Versorgung: Städtische Wasserversorgung

Serviceleistungen: Hausmeister

Sonstiges: frei werdend

Dezentral kontrollierte Lüftungsanlage, Gas-Zentralheizung und Solaranlage für Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung, alle Räume einzeln steuerbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in Kluftern (Friedrichshafen). In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie eine Apotheke, einige Restaurants, zwei Bäckereien, mehrere Ärzte, und einen Supermarkt. Auch ein Fitnessstudio, zwei Physiotherapeuten, eine Bibliothek, eine Postannahmestelle und ein Friseur sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt gibt es zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten. Einige Museen, zahlreiche Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Das Beste: In ca. 10-15 Minuten sind Sie mit Rad oder Auto am Bodensee!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

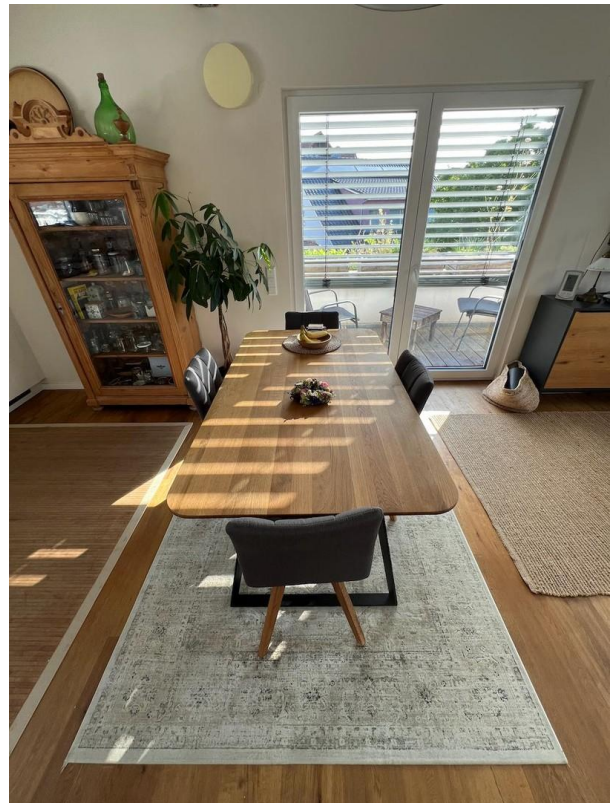
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

# Einfach Einziehen

## 469.000 € Barrierearmes Penthouse



### Wohnung

- Lichtdurchflutete Wohnräume mit Fußbodenheizung
- Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>
- Eine Südterrasse und ein Ostbalkon
- Barrierefreie Zugänge in und zur Wohnung
- Aufzug aus TG bis zur Whg.
- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Energieausweis liegt vor.

### Ort

- In näherer Umgebung finden Sie eine Apotheke, einige Restaurants, zwei Bäckereien, mehrere Ärzte, und einen Supermarkt, sowie ein Fitnessstudio, zwei Physiotherapeuten, eine Bibliothek, eine Postannahmestelle und ein Friseur.

### Stichworte

- Baujahr 2014
- Ort: Heinrich-Weissmann-Str. 3  
88048 Friedrichshafen
- Nebenkosten 366 €
- Zustand: neuwertig, gepflegt
- Wohnen: seniorengerecht
- Versorgung: Städtische Wasserversorgung
- Serviceleistungen: Hausmeister
- Sonstiges: frei werdend
- Infos dezentral kontrollierte Lüftungsanlage, Gas-Zentralheizung und Solaranlage für Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung, alle Räume einzeln steuerbar



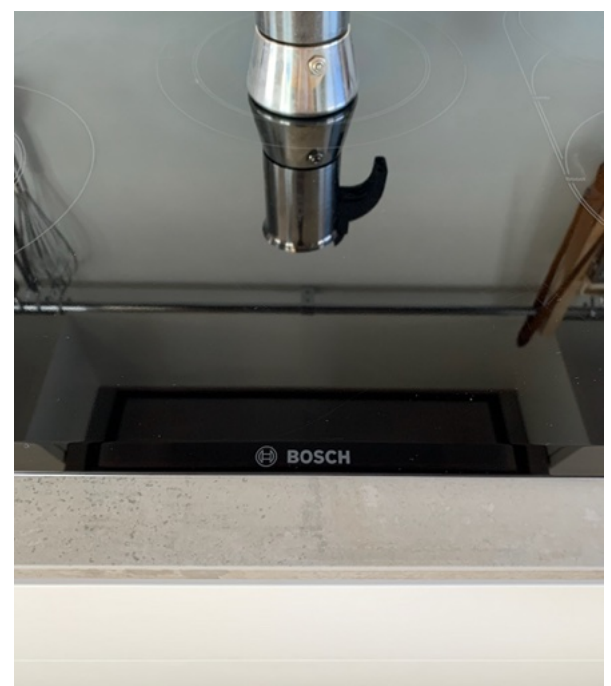
# PENTHOUSE ZUM WOHLFÜHLEN

Moderne, barrierefreie 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung in Kluffern



Zeitloses Design in der Küche mit viel Gemütlichkeit und freiem Raum durch hohen Decken und dem Eichenparkett Boden.

Die Küchengeräte von Bosch sind neuwertig (7 Jahre). Die grifflose Schubladen bieten viel Stauraum. Die Ceramic-Arbeitsplatte ist druckfest und sehr widerstandsfähig sowie hitzebeständig und hat eine moderne Betonoptik.



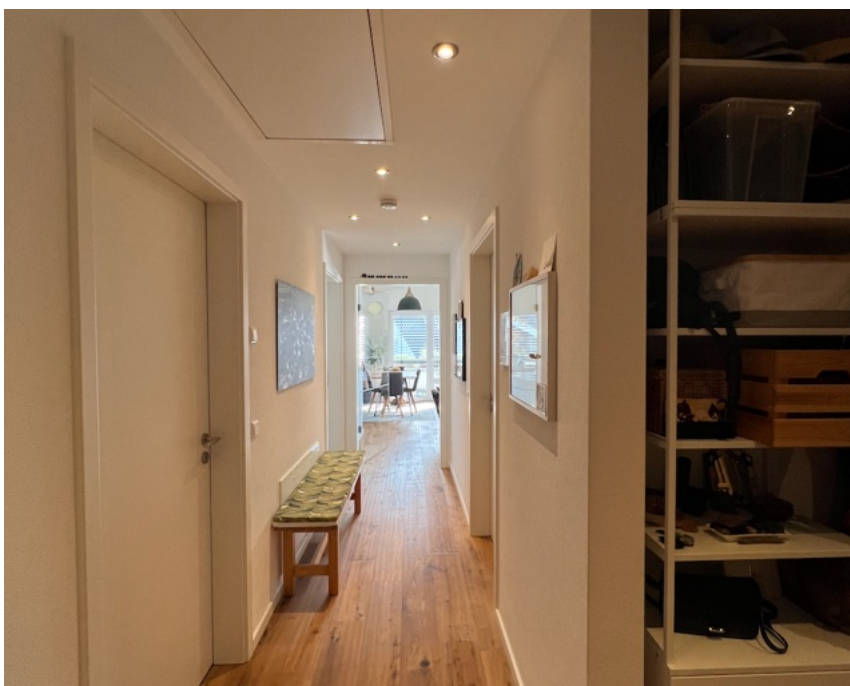
# IN DER ORTSMITTE UND IM GRÜNEN

Leben in einem lebendigen Ort mit guter Infrastruktur



Bodentiefe Fenster, dreifach verglast, sorgen zusammen mit den Wärmetauschern für eine gute Energiebilanz (Haus 58 kWh, HZG (Gas und Solarthermie)). Die Fussbodenheizung ist in jedem Raum inkl. des Flures individuell steuerbar.

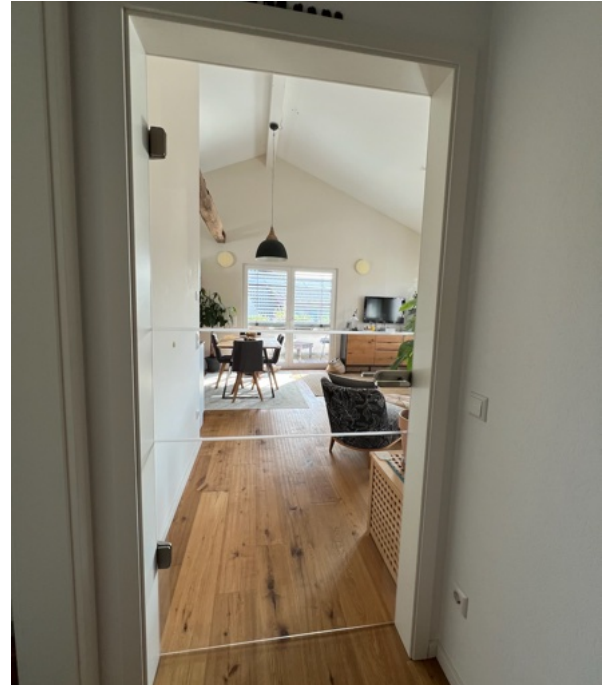
Alle Fenster können über elektrische Jalousien bzw. Rollläden in den Schlafräumen verdunkelt werden. Der Flur bietet weiteren Stauraum sowie Zugang zum Dachboden. Es gibt noch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.





# In ca. 10-15 Minuten mit Rad oder Auto zum Bodensee!

Überregionale Ziele sind über den Bahnhofsteppunkt Kluftern erreichbar



Nach dem wohnlichen Bereich geht es über den Flur ins Bade-, Schlaf-, und Gäste/Arbeitszimmer sowie in die Abstellkammer.

Das Badezimmer ist mit einer barrierefreien Dusche und Badewanne sowohl für eine kleine Familie als auch Menschen mit Rollator oder Rollstuhl geeignet. Ausgestattet mit einer Handtuchheizkörper, hochwertige Fliesen und viel Ablagefläche versehen.





# Merkmale und Ausstattung

2017

1 Stellplatz

Personenaufzug

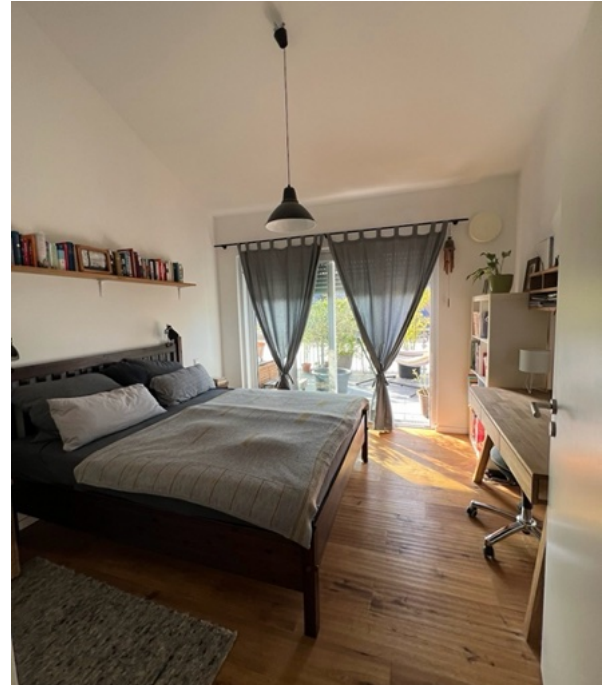
Balkon

barrierefrei, rollstuhlgerecht

kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

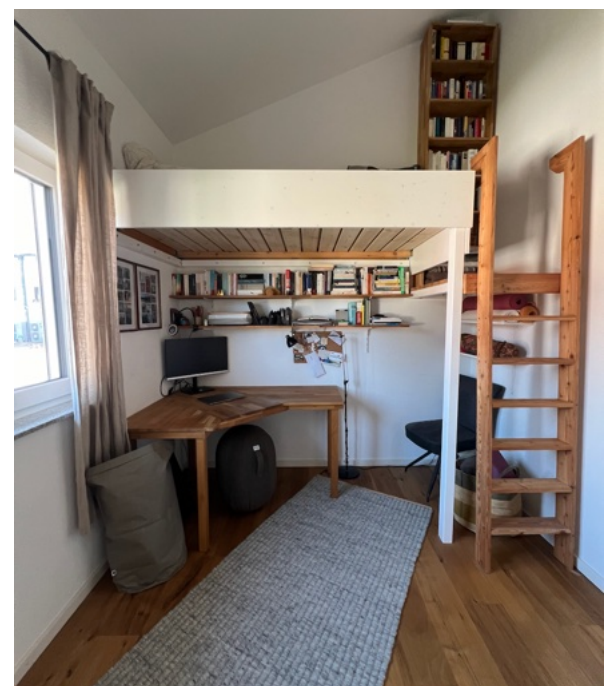
2. Geschoss

Bad mit Wanne, Bad mit Dusche, Bad mit Fenster



Die luftige Deckenhöhen lassen einen aufatmen in den eigenen vier Wänden. Die hohen Räume erlauben weitere Nutzungen wie der Blick auf den Arbeitsplatz und das praktisch Hochbett zeigen. Zusätzlich ist Platz für eine große Schrankwand, die kaum auffällt.

Der Blick vom Schreibtisch oder aus dem Bett geht ins Grüne, das eine Zimmer mit Zugang zur grossen Terrasse.





# Lage

Die Wohnung liegt in Kluffern (Friedrichshafen). Attraktive Museen, mehrere Schwimmbäder, zahlreiche Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls in der näheren Umgebung.

