

# Exposé

## Wohnung in Friedrichshafen

### 4 Zimmer Wohnung in FN - hoher Wohn- u. Freizeitwert



Objekt-Nr. OM-311448

### Wohnung

Verkauf: **459.000 €**

88048 Friedrichshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,41 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	102,41 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	297 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

4 Zimmer ETW in bevorzugter, ruhiger Wohnlage (Sackgasse). Erstbezug 04/1990.

Gute Infrastruktur:

Kaufland, Bäcker, Kindergarten, Schulen, Krankenhaus, Apotheke, gute Busverbindungen, Bahnhof Manzell in der Nähe.

1000 m zum See (ZU und MTU).

Marken Einbauküche von 5/2021 inkl. großer LG Kühlschrank Side by Side.

Elektrische Markise von Weinor neu 2023, 5,5 x 2,5 m.

Alu Balkonbrüstung 2023

Tiefgarage mit abschließbarem Garagentor.

Keller mit Fenster.

Fahrradraum und Trockenraum.

Energieausweis vorhanden.

Neue Gasheizung 2022/2023.

Photovoltaikanlage neu 5/2024.

Hausmeisterservice, Gartenpflege und Putzdienst.

Kein Fahrstuhl vorhanden.

Hausverwaltung durch Volksbank Friedrichshafen.

Privatverkauf - Makleranfragen nicht erwünscht.

Verfügbar ab sofort.

Besichtigung nach Terminvereinbarung.

## Ausstattung

Gepflegte Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Extrem ruhige Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Seite Fußweg

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



LG Kühlschrank

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Gästetoilette



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Eingangstüre 1. OG

# Exposé - Grundrisse

## 4 Zimmer



Nr. 406  
Nr. 404  
Nr. 402



Nr. 402, Erdgeschoß  
Nr. 404, 1. Obergeschoß  
Nr. 406, 2. Obergeschoß

Wohnen + Essen	=	35,56 m <sup>2</sup>
Eltern	=	15,97 m <sup>2</sup>
Kind 1	=	12,96 m <sup>2</sup>
Kind 2	=	11,32 m <sup>2</sup>
Küche	=	7,65 m <sup>2</sup>
Bad	=	5,96 m <sup>2</sup>
WC	=	1,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum	=	0,77 m <sup>2</sup>
Flur	=	3,54 m <sup>2</sup>
Diele	=	3,82 m <sup>2</sup>
Gesamt	=	98,87 m <sup>2</sup>
./. 3% Putz	=	- 2,97 m <sup>2</sup>
<b>Reine Wohnfläche</b>	=	<b>95,90 m<sup>2</sup></b>
<hr/>		
Terrasse/Balkon	=	13,02 m <sup>2</sup>
Terrassen-/Balkonfläche anrechenbar:	=	6,51 m <sup>2</sup>
+ Reine Wohnfläche	=	95,90 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Wohnfläche mit Terrassen-/ Balkonfläche</b>	=	<b>102,41 m<sup>2</sup></b>

