Friedrichshafen

Flexibles Wohnkonzept in Ailingen: 2-Familienhaus mit separater Einliegerwohnung

Objektnummer: 26258018



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 324.08 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 810 m^2

Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Auf einen Blick

Objektnummer	26258018
Wohnfläche	ca. 324.08 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1993
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 98 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	125.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie

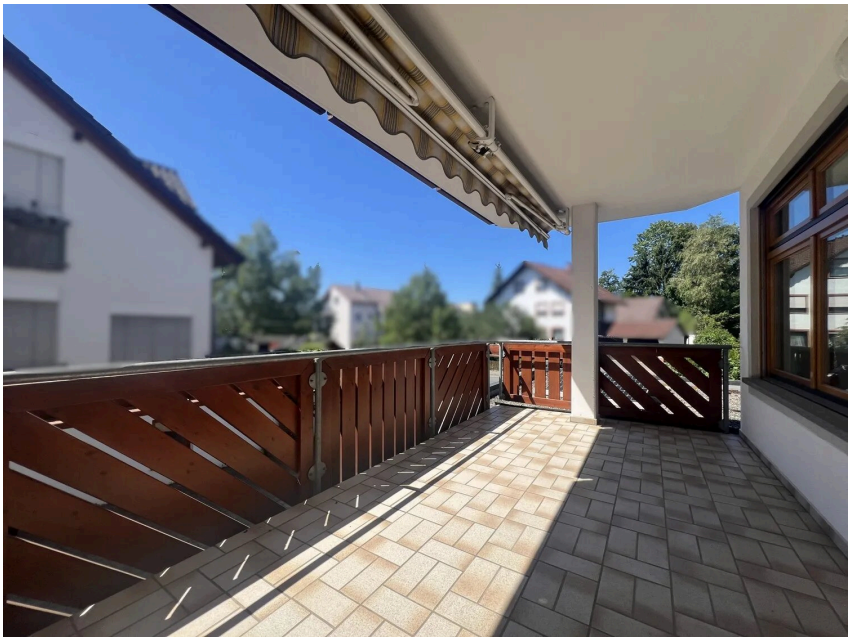




Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie

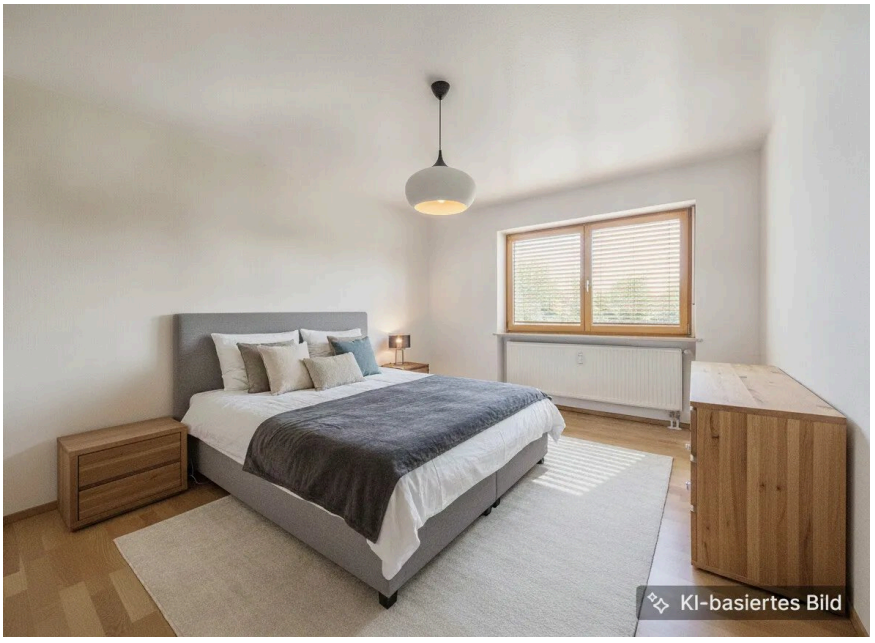




Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1993 vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Investitionsperspektive. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 324 m² und einem ca. 810 m² großen Grundstück eröffnet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als renditestarke Kapitalanlage.

Das Haus verfügt über zwei großzügige Hauptwohnungen sowie eine separate Einliegerwohnung. Die Wohnung im Dachgeschoss sowie die Einliegerwohnung sind derzeit vermietet und bieten bereits laufende Mieteinnahmen. Gleichzeitig bleibt die Erdgeschosswohnung ideal für Eigennutzer oder eine weitere Vermietung. So profitieren Sie von einer gelungenen Kombination aus sofortigen Erträgen und hoher Flexibilität.

Ein besonderes Plus stellt die bereits vorhandene Teilungserklärung dar. Sie ermöglicht die separate Nutzung oder Veräußerung der einzelnen Wohneinheiten und schafft damit langfristige Gestaltungsfreiheit sowie interessante Perspektiven für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide, langlebige Bauweise. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt der gemütliche Kachelofen in der Erdgeschosswohnung, der insbesondere in der kalten Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre schafft.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Familien oder entspannte Stunden im Freien. Drei Garagen sowie drei zusätzliche Stellplätze gewährleisten komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher – ein Ausstattungsmerkmal, das insbesondere bei Mehrfamilienhäusern einen hohen Mehrwert bietet.

Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, zur teilweisen Eigennutzung mit attraktiven Mieteinnahmen oder als langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und verbindet Wohnqualität mit wirtschaftlichem Potenzial.
Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses besonderen Angebots. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Ausstattung und Details

- Gepflegtes Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung
- Baujahr 1993
- Ca. 324 m² Gesamtwohnfläche
- Ca. 810 m² Grundstück
- Erdgeschosswohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche
- Obergeschosswohnung mit ca. 133 m² Wohnfläche
- Einliegerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung mit zwei Bädern
- Dachgeschosswohnung und Einliegerwohnung bereits vermietet
- Attraktive Kombination aus Eigennutzung und Mieteinnahmen
- Teilungserklärung für alle drei Wohneinheiten vorhanden
- Flexible Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage
- Gas-Zentralheizung
- Kachelofen in der Erdgeschosswohnung
- Drei Garagen und drei Außenstellplätze
- Großzügiger Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger

Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Friedrichshafener Ortsteil Ailingen – einer ruhigen und naturnahen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Die Kombination aus der attraktiven Bodenseeregion, einer hervorragenden Infrastruktur und der wirtschaftlichen Stärke Friedrichshafens macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Friedrichshafen zählt mit rund 62.000 Einwohnern zu den wirtschaftlich bedeutendsten Städten der Bodenseeregion. Namhafte Unternehmen aus den Bereichen Luft- und Raumfahrt, Automotive sowie Maschinenbau prägen den Wirtschaftsstandort und sorgen für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Nähe zur Schweiz und zu Österreich sowie die gute Verkehrsanbindung erhöhen zusätzlich die Attraktivität der Region.

Der Ortsteil Ailingen überzeugt durch seine ruhige Wohnatmosphäre, ein gewachsenes Wohnumfeld und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Damit bietet Ailingen ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Auch für Kapitalanleger bietet die Lage überzeugende Vorteile. Die wirtschaftliche Stabilität der Region, die hohe Lebensqualität am Bodensee und die anhaltend starke Wohnraumnachfrage schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die bereits vermietete Dachgeschosswohnung sowie die Einliegerwohnung unterstreichen das attraktive Investitionspotenzial dieser Immobilie.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Ailingen mit der Friedrichshafener Innenstadt sowie dem Bahnhof. Der Flughafen Friedrichshafen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso sorgen die Bundesstraßen B30 und B31 für eine schnelle Anbindung an Ravensburg, Überlingen sowie die umliegenden Städte der Bodenseeregion.

Die Nähe zum Bodensee, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten runden die hohe Wohn- und Lebensqualität ab. Ailingen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und den Vorzügen eines wirtschaftsstarken Standorts – eine ideale Kombination für Eigennutzer und Investoren.

Objektnummer: 26258018 - 88048 Friedrichshafen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com