

EXPOSÉ

Z U V E R K A U F E N

Außergewöhnliches freistehendes Haus ... in TOP- Wohnlage von Friedrichshafen-„West“



Eine einzigartige Gelegenheit! Repräsentatives Haus in bester Lage!

Dieses Haus wurde 1970/71 vom renommierten Architekten Schlichte individuell nach Bauherrnvorgabe geplant und gebaut. Es ist ein - nicht nur für „damalige“ Verhältnisse - modernes, außergewöhnliches Haus, dessen Außenansicht aus Sichtbeton Modernität vermittelt. Zugleich fügte es sich durch die Fassadenbegrünung, den Garten und die Bepflanzung mit Baumbestand harmonisch in die Natur ein.

Das Haus befindet sich sehr guter, ruhiger und verkehrsarmer Wohnlage von Friedrichshafen „West“ mit bester, kompletter Infrastruktur in nächster Nähe. Das Eckgrundstück zwischen Alpen- und Freschenstraße hat ca. 612 m². Um das Haus herum wie auch in der unmittelbaren Nähe findet sich viel „Grün“. Die Uferpromenade, die Innenstadt oder auch das Strandbad sind nur etwa. 900 m entfernt. und fußläufig erreichbar.

Kaufpreis:

EUR **925.000,00**

Maklerhonorar: 3,57% aus dem notariellen Gesamtkaufpreis

- Objekt-Nr.** AH-0754
- Anschrift:** 88045 Friedrichshafen-„West“
- Baujahr:** 1971
- Grundstück:** ca. 612 m²
- Wohnfläche:** Hauptwohnung ca. 177 m²
zzgl. Komplettunterkellerung u.
Dachgeschoß / Dachboden
Praxis ca. 102 m²
- Parken:** große Garage (60 m²)
+ weitere Kfz-Stellplätze
- Sonstiges:** Massivbauweise, Satteldach,
Gas-Zentralheizung,
offener Kamin im Innenbereich
Garage mit elektr. Tor,
Balkon im Obergeschoß
Terrasse
- Übernahme:** nach Vereinbarung!
- kurzfristig möglich
- Info-Tel.** (0751) 370 678 12



Z U V E R K A U F E N

Außergewöhnliches freistehendes Haus ... in TOP- Wohnlage von Friedrichshafen-„West“

Eine einzigartige Gelegenheit! Repräsentatives Haus in bester Lage!

Zur **Hauptwohnung** bzw. dem **Privat-/Haupteingang** gelangt man über die Freschenstraße. Dort befindet sich auch eine Garagenzufahrt. Eine weitere Garagenzufahrt gibt es von der Alpenstraße her.

Vom Erdgeschoß – mit internem Zugang zur Garage – gelangt man über ein repräsentatives großzügiges Treppenhaus mit Wendeltreppe ins Obergeschoß, in dem sich die Hauptwohnung mit Wohn-Essbereich, Balkon, verschiedenen (Schlaf-)Räumen, 2 Bädern, separatem WC und Küche mit angeschlossenem Hausarbeitsraum befindet.

Über eine Einschubtreppe im Treppenhausbereich besteht Zugang zum ca. 155 m² großen Dachgeschoß, das ggfs. weitere Ausbaureserve bietet und bislang lediglich als Speicher/Abstellbereich genutzt wurde.

Im Erdgeschoß beim Hauseingang ist noch ein Gast-/Arbeitszimmer mit WC und Waschbecken.

Im Untergeschoß liegen der Heizraum, verschiedener Kellerräume, eine Dusche und 2 jeweils ca. 30 m² große Hobbyräume, welche zeitweise als Gäste- oder auch Kinderzimmer genutzt wurden. Vom Eingangsbereich mit Garderobe kommt man auch direkt in die Garage.

Die **Praxis im Erdgeschoß** des Hauses hat einen eigenen separaten Außeneingang von der Alpenstraße her. Diese wurde zunächst vom Eigentümer selbst als Zahnarztpraxis genutzt und nach dem Ruhestand vermietet. Die interne Verbindung im Erdgeschoß zwischen Praxis und Privatwohnung wurde geschlossen, kann bei Bedarf aber wieder hergestellt werden.



Info-Tel. (0751) 370 678 12

Z U V E R K A U F E N

Die Fakten / Objekt: AH-0754

Freistehendes Haus mit Praxis-/Gewerbefläche im Erdgeschoß

Anschrift: Alpenstraße 14, 88046 Friedrichshafen

Hauptwohnung (Eingang Freschenstraße):

- Gesamtwohnfläche mit anteiligem Balkon ca. 177 m²
(Eingang, Gast mit WC) ca. 30 m² Hauptwohnung im OG mit Balkon ca. 147 m²
 - zusätzlich nicht ausgebautes DG ca. 155 m²
 - Komplettunterkellerung, davon ca. 60 m² „teilausgebauter“ Hobbybereich

Die Hauptwohnung mit Dachgeschoß und Keller ist komplett geräumt und kann sofort übernommen werden; hier besteht jedoch augenscheinlicher Renovierungsbedarf!

Praxis/vermietete Gewerbefläche (Eingang Alpenstraße):

- Praxisfläche (derzeit vermietet) ca. 102 m² (auch als Bürofläche vermietbar)
separater Außeneingang, 4 Räume, WC, Küche
Zur Nutzung als Wohnfläche „integriert“ oder als (Einlieger-)Wohnung wäre ggfs. eine Nutzungsänderung zu beantragen (Genehmigung erforderlich)

Die im Erdgeschoß gelegene Praxis (Therapeutische Praxis mit sehr geringem Publikumsverkehr) ist gut vermietet; Mieteinnahmen derzeit ca. 12.182 € p.a.

Status / Bautechnik (laut Baugesuch)

Baujahr 1971, Massivbauweise, Stahlbetonmassivdecken

Außenwände Sichtbeton mit Wärmedämmung, Innenwände in Ziegelbauweise

Dachgeschoß Holzbalkendecke, Dacheindeckung 30 Grad

Holzfenster mit Kunststoffrollläden

Gaszentralheizung (Gaskessel neu 1994)

Flurst. 533/2, mit 612 m², Eckgrundstück Alpen-/Freschenstraße

Anschrift: 88045 Friedrichshafen Alpenstr. 14

Gebäudenutzfläche ca. 294 m², Bruttogrundfläche ca. 570 m², Volumen/umbauter Raum ca. 1.692 m³

Sonstiges

Offener Kamin im Wohn- und Essbereich

Große Garage, ca. 60 m², 2 Zufahrten; - Zufahrt Freschenstr. (Privateingang) mit elektr. Garagentor

- Zufahrt Alpenstr. (Praxis) mit manuellem Garagentor

Lage und Umgebung

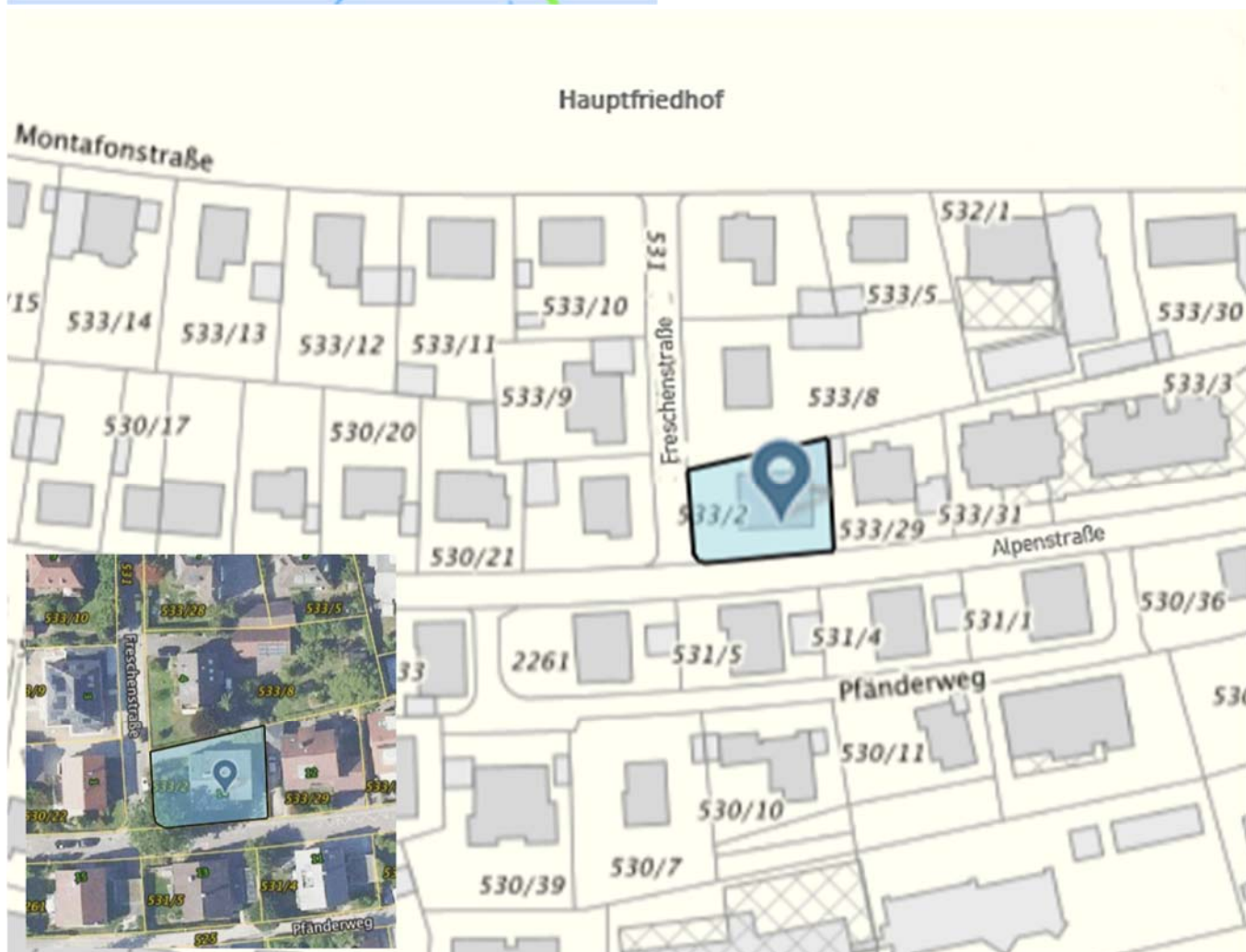
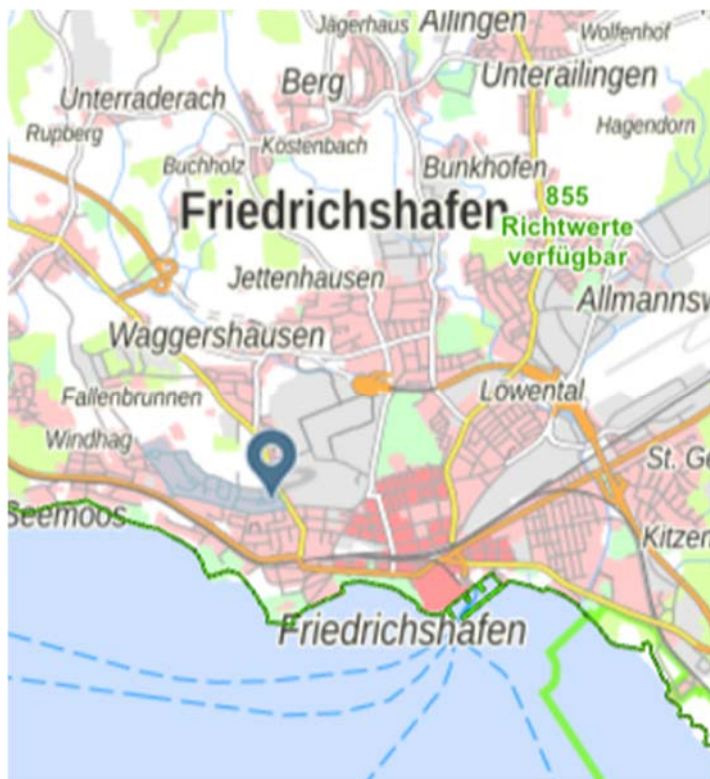
Friedrichshafen „West“ / Hofen

Sehr gute, umfassende Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte, Schulen, Freizeit) und Verkehrsanbindung

Innenstadt, Uferpromenade, Bodensee und Strandbad ca. 900 m

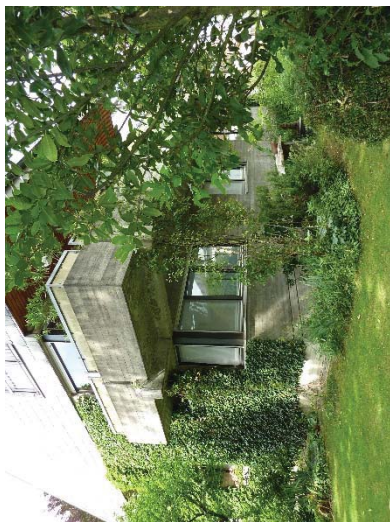
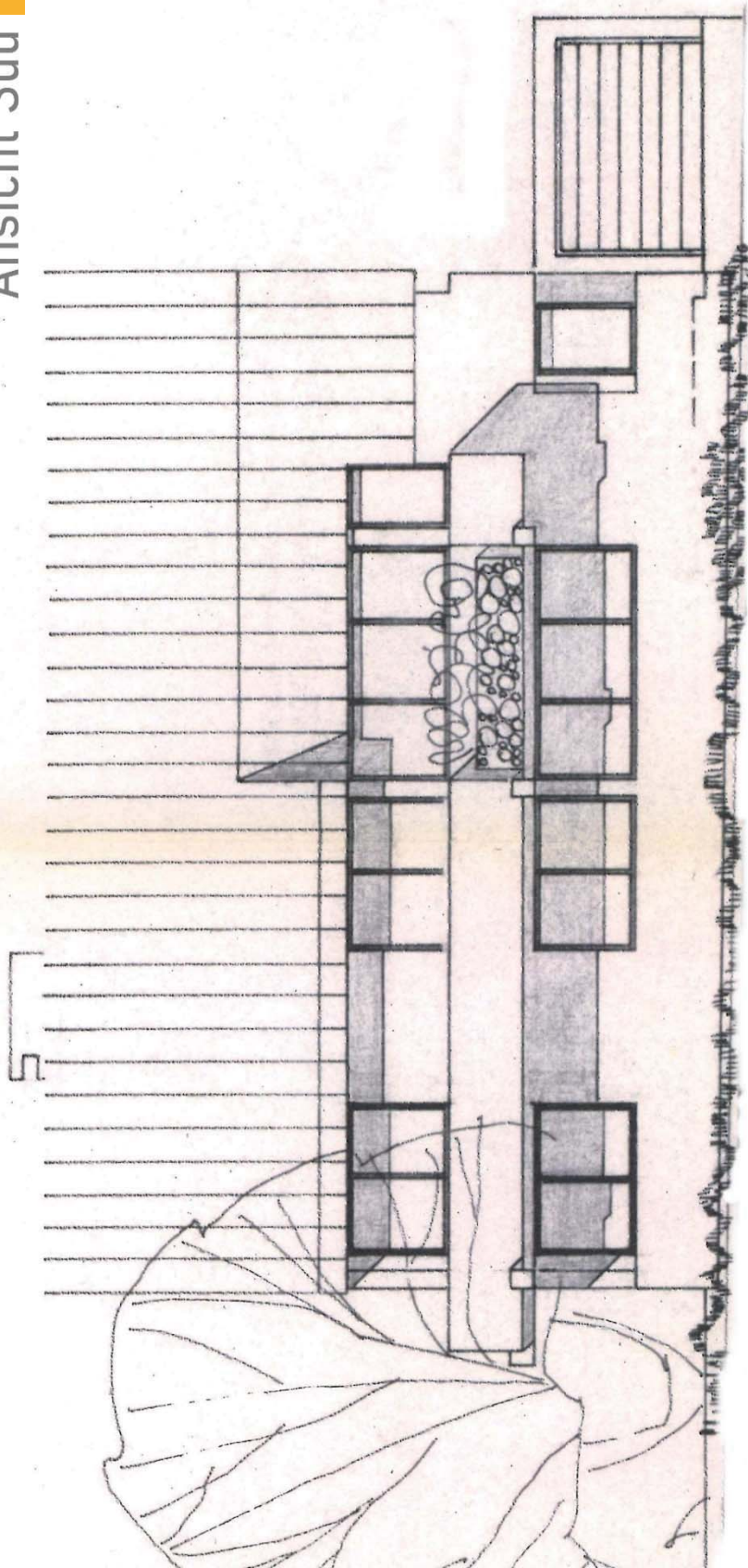
Lageplan:

88045 Friedrichshafen, Alpenstrasse 14



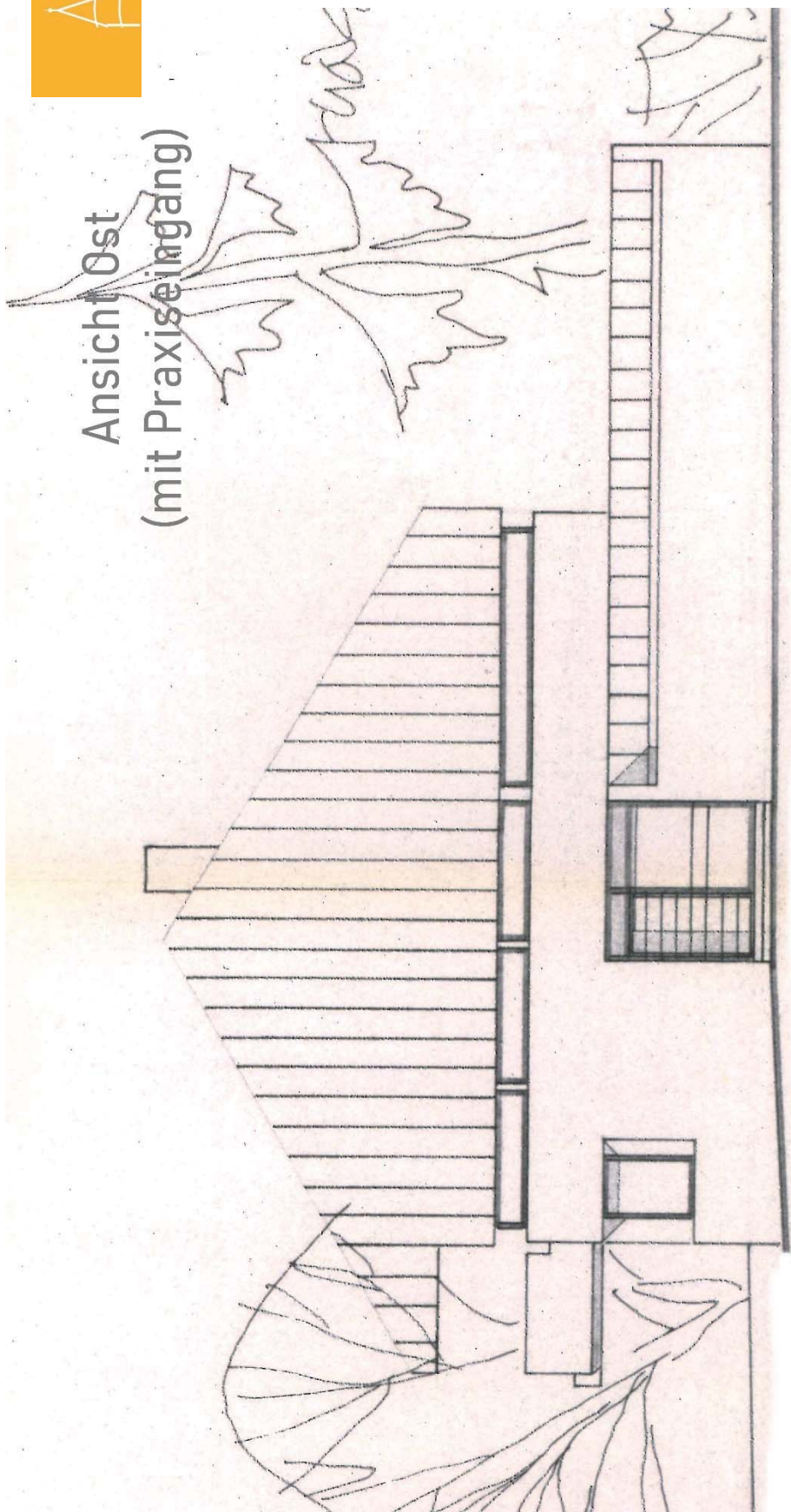


Ansicht Süd

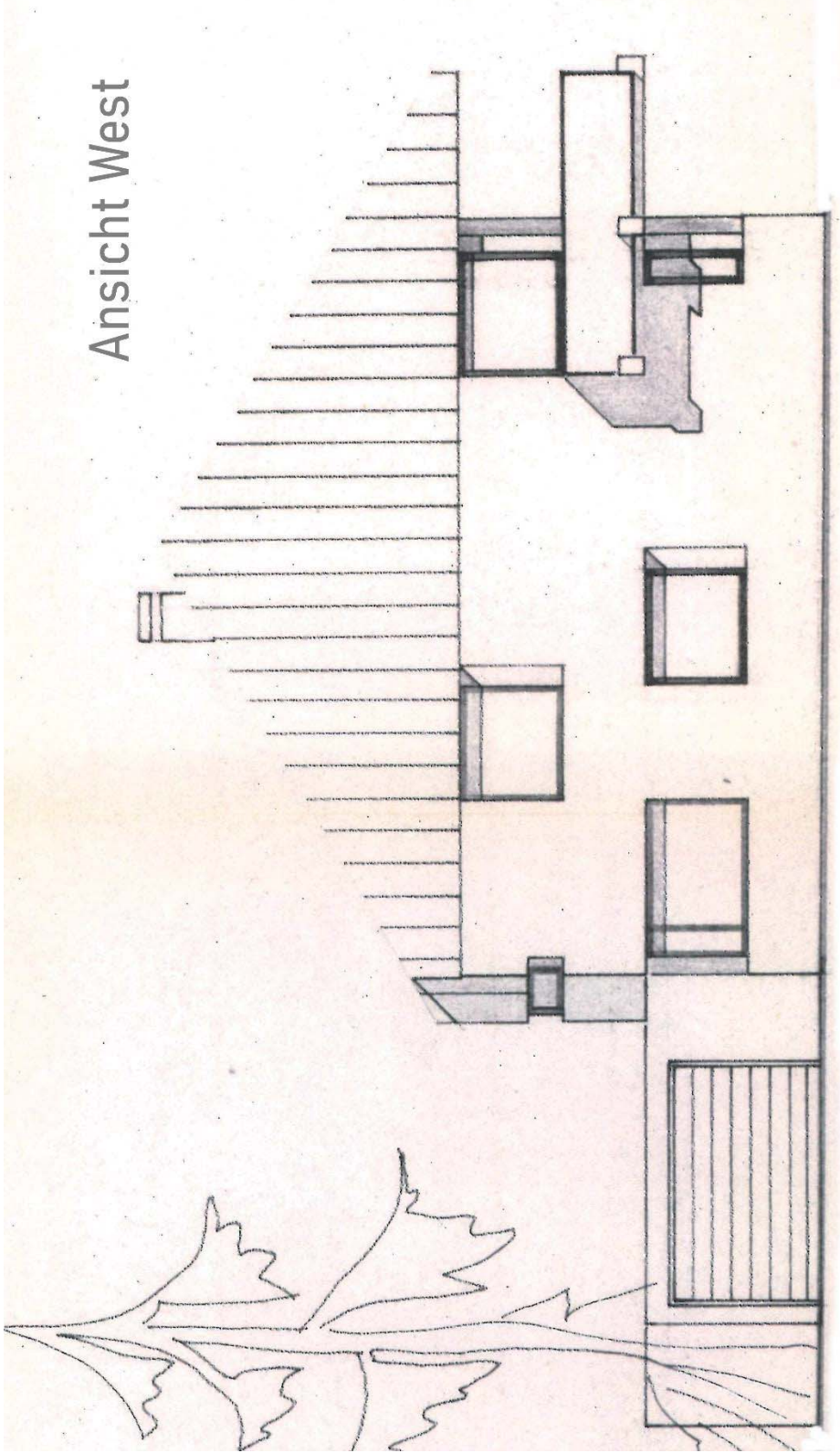




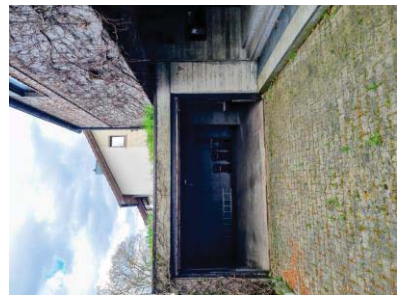
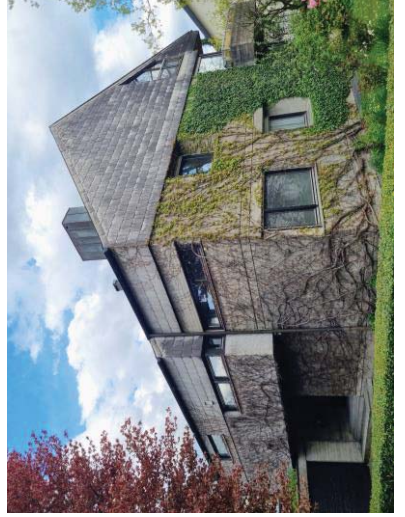
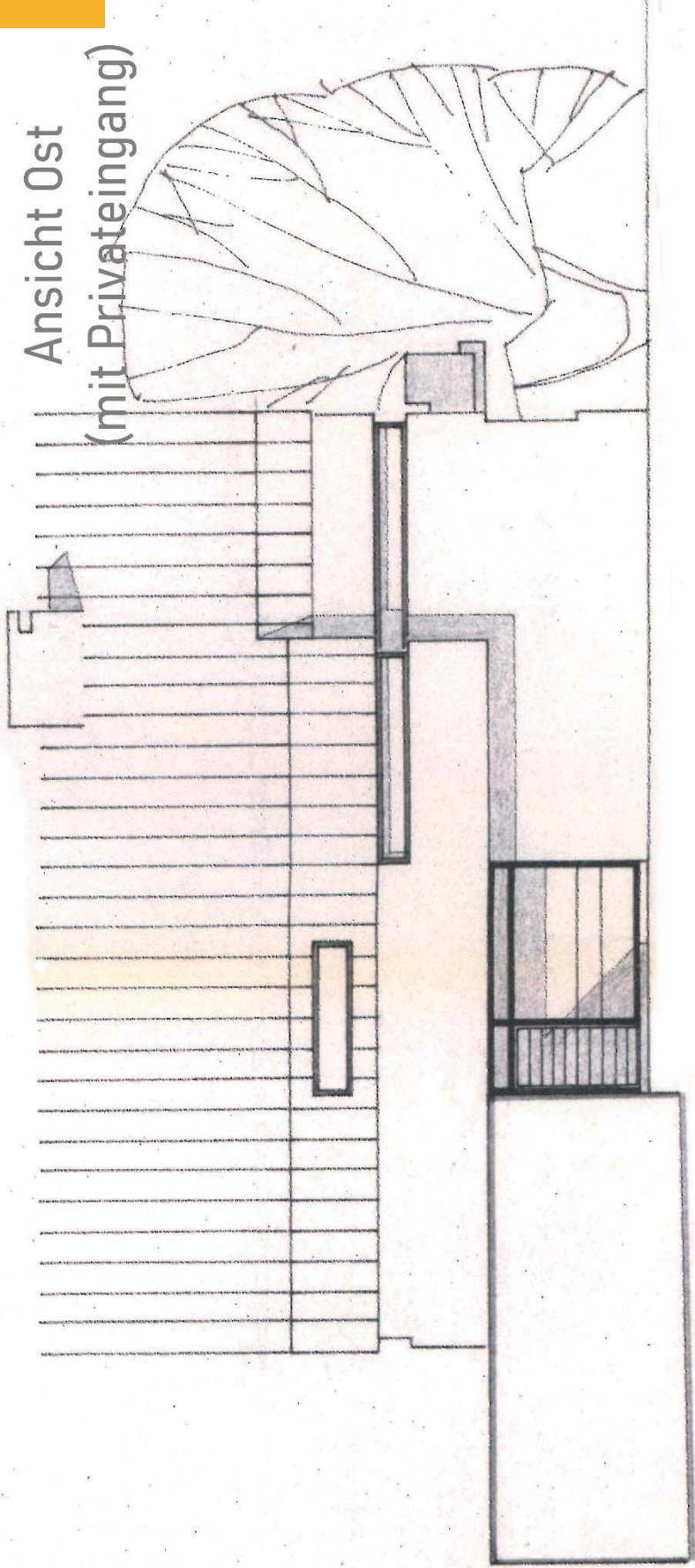
Ansicht Ost
(mit Praxiseingang)



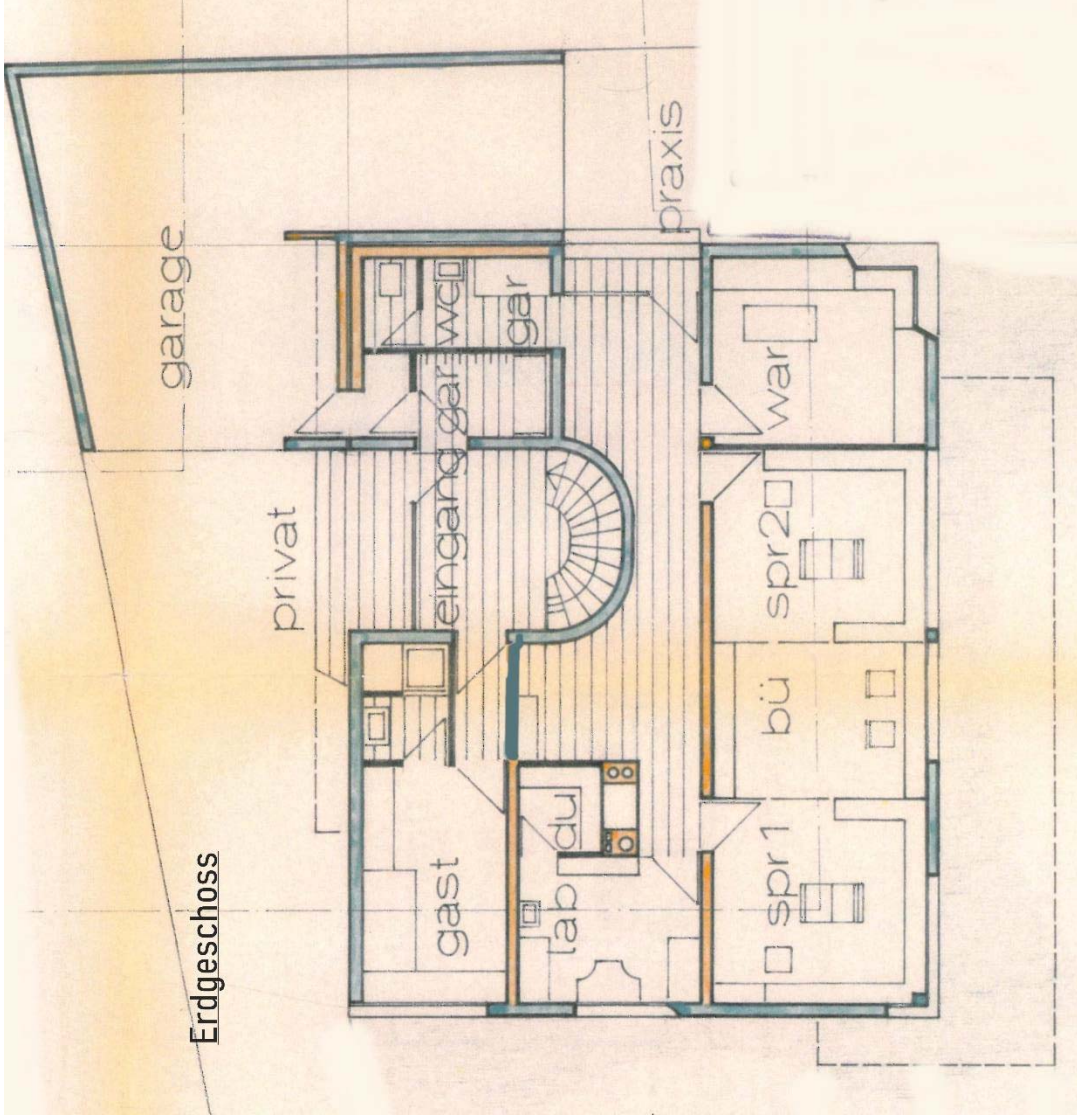
Ansicht West



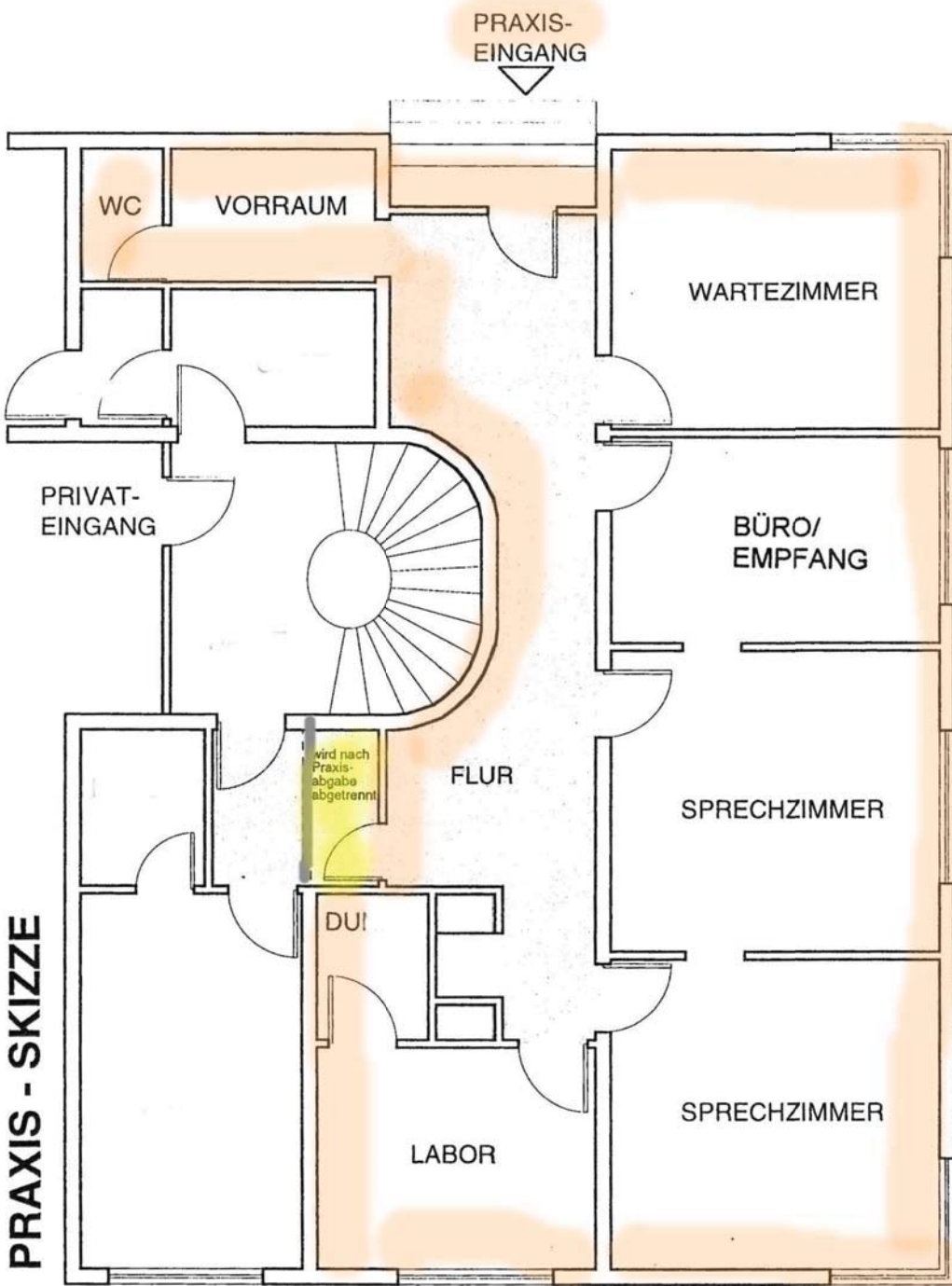
Ansicht Ost
(mit Privateingang)



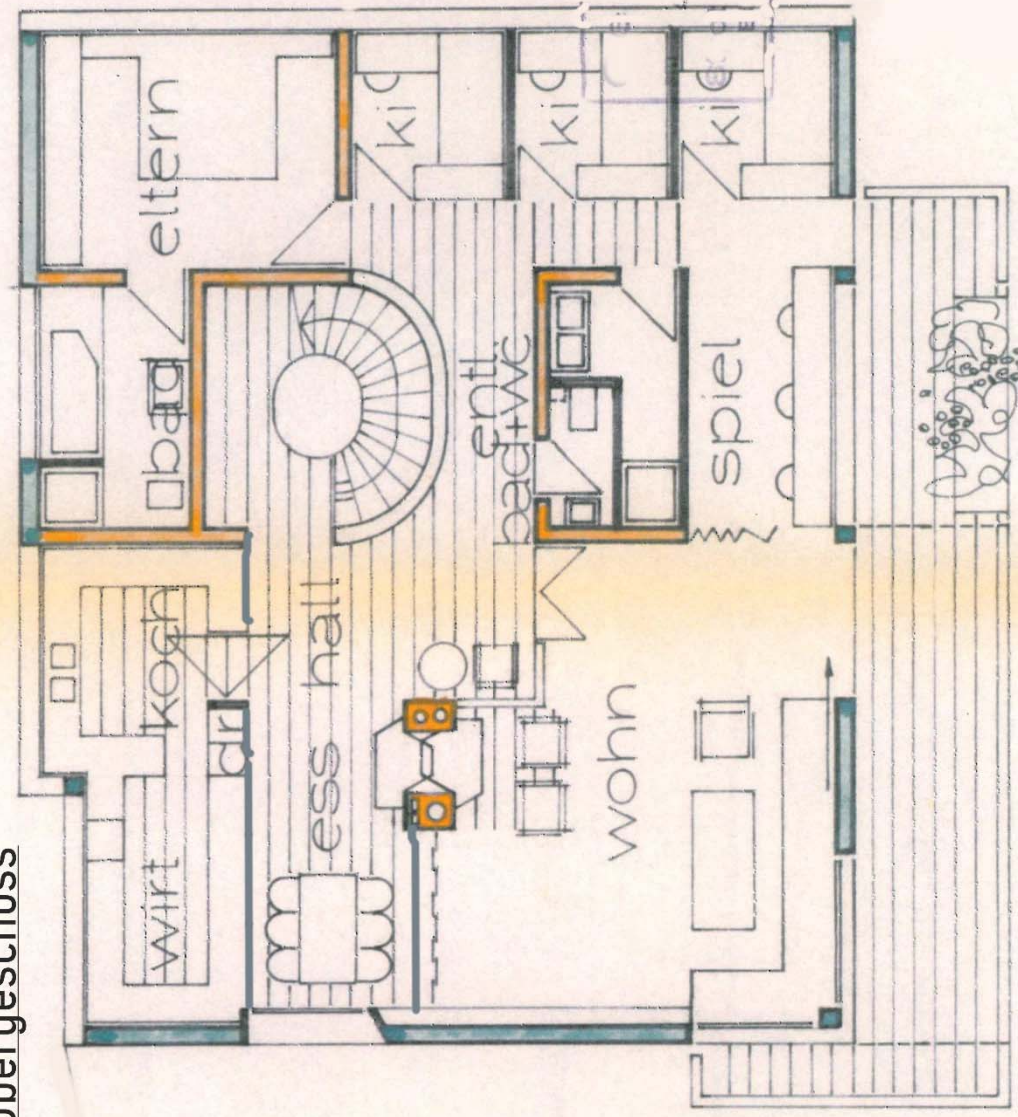
DAS IMMOBILIEN HAUS



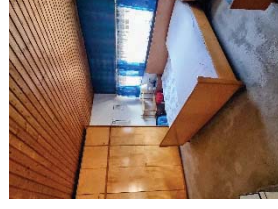
DAS
IMMOBILIEN
HAUS



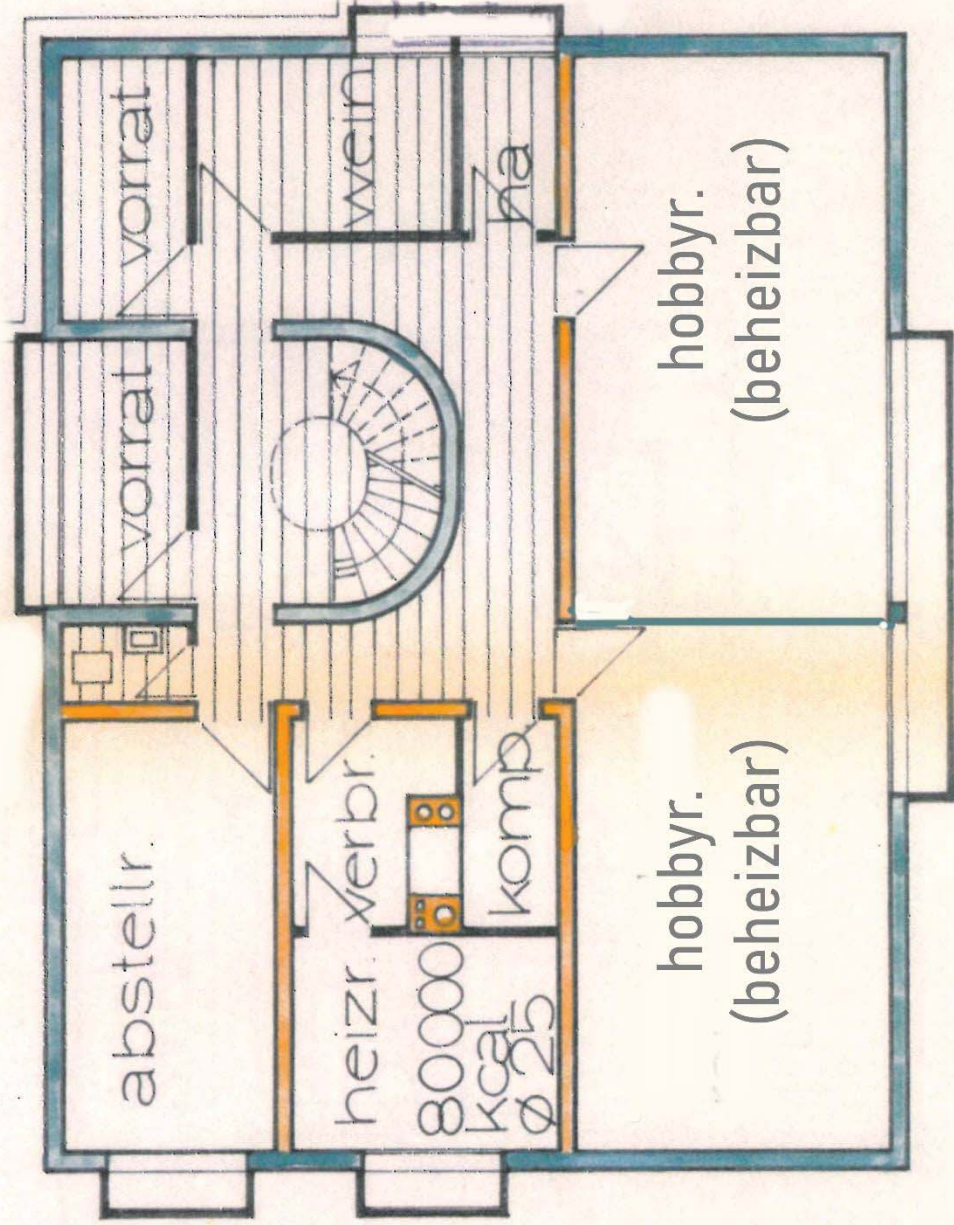
Obergeschoss



**DAS
IMMOBILIEN
HAUS**

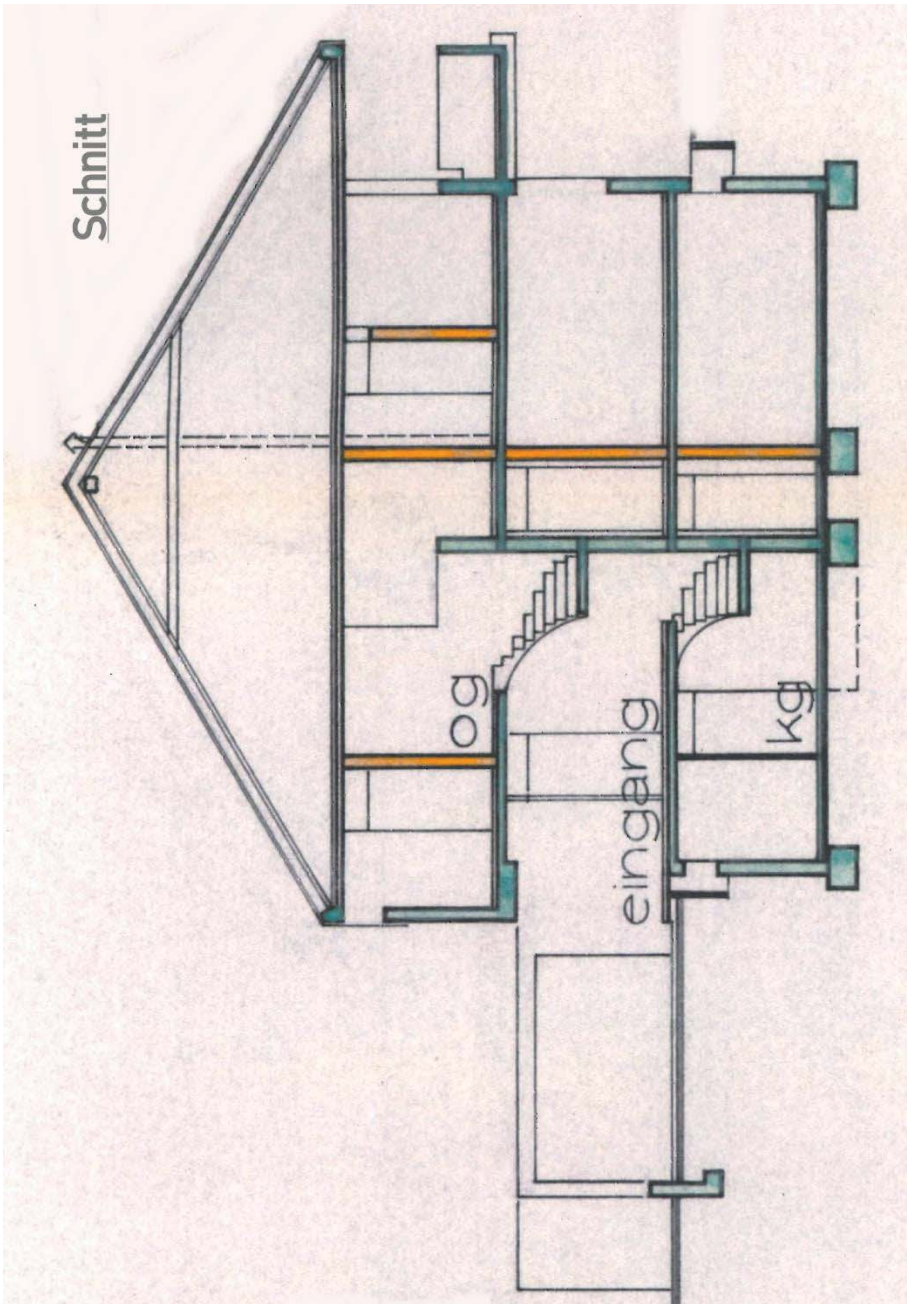


Untergeschoss



**DAS
IMMOBILIEN
HAUS**





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 02.03.2036

Registriernummer: BW-2026-006248870

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohn und Geschäftsgebäude		
Adresse	Alpenstr. 14 88045 Friedrichshafen		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	294,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

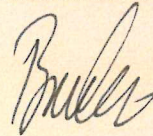
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Paul Brielmaier
Gebäudeenergieberater HWK
Am Hallersberg 7
88250 Weingarten

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

03.03.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. **Allgemeines**

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbeziehungen zwischen der Fa. AH Das Immobilienhaus GbR, im Folgenden Makler genannt, und ihren Kunden.

Gegenstand des Maklerauftrags ist der Nachweis von Interessenten zum Abschluss eines Miet- bzw. Kaufvertrages bzw. die Vermittlung eines Vertragsabschlusses über das Auftragsobjekt.
2. **Vertragsschluss**

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich, eine Haftung unsererseits wird nicht übernommen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.
3. **Weitergabeverbot**

Alle Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Der Kunde verpflichtet sich, die Objektinformationen und die Objektnachweise nicht ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler Schadensersatzes in Höhe der im Erfolgsfalle angefallenen Provision einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu bezahlen.
4. **Objektangebot**

Ist dem Kunden eine durch den Makler nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags bereits bekannt, ist er verpflichtet, dem Makler dies unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 6 Werktagen nach Nachweis bzw. Angebot, unter Bekanntgabe, woher die Kenntnis des Objektes erlangt worden ist, schriftlich mitzuteilen. Kommt der Kunde dieser Verpflichtung nicht nach, gilt als anerkannt, dass die Maklerleistung gegenüber dem Kunden einen Provisionsanspruch für die Nachweis- oder Vermittlungsleistung im Abschlussfalle begründet.
5. **Provision**

Die Provision entsteht und ist fällig bei Abschluss des – ggf. erforderlichen notariellen – Hauptvertrages.

Wird statt des Ankaufs eine Vermietung oder Verpachtung vereinbart, so ist bei Vertragsabschluss die hierfür ortsübliche Provision zu bezahlen. Wird innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des o.a. Vertrages zwischen den Vertragspartnern ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen, so verpflichtet dies zur Zahlung der hierfür ortsüblichen Provision. Eine bereits gezahlte Provision für Vermietung kann in Anrechnung gebracht werden.
6. **Alleinauftrag**

Der Kunde verpflichtet sich, während der Laufzeit des Vertrages keine Maklerdienste Dritter in Anspruch zu nehmen und dem Makler alle für die Durchführung des Auftrages wichtigen Angaben vollständig und richtig zu übermitteln.
7. **Doppeltätigkeit**

Der Makler darf bei einem Verkaufsauftrag sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig sein.
8. **Haftungsbegrenzung**

Unsere Haftung für Schäden ist beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
9. **Gerichtsstandvereinbarung**

Für alle Streitigkeiten aus diesem Maklervertrag im Geschäftsverkehr mit Kaufleuten gilt der Gerichtsstand Ravensburg als vereinbart. Ansonsten gilt der gesetzliche Gerichtsstand.
10. **Salvatorische Klausel**

Diese Geschäftsbedingungen bleiben auch dann gültig, wenn einzelne Bestimmungen daraus sich als unwirksam erweisen sollten. Die unwirksame Bestimmung ist dann so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der mit ihr bezweckte Erfolg bestmöglich erreicht wird.