



Modernes Familienhaus mit Seenähe & Wohlfühlambiente

Objekt: 1022 • 78351 Bodman-Ludwigshafen
949.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	949.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78351
Ort	Bodman-Ludwigshafen
Wohnfläche	ca. 149 m ²
Nutzfläche	ca. 72 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 419 m ²
Anzahl sep. WC	2
ImmoNr	1022
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Baujahr	2005



Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	14.04.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2005
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

In attraktiver Wohnlage von Bodman-Ludwigshafen präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 als ideales Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und die besondere Lebensqualität am Bodensee miteinander verbinden möchten.

Auf einem 419 m² großen Grundstück stehen rund 149 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 72 m² Nutzfläche im Untergeschoss zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder modernes Arbeiten von Zuhause. Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein helles, freundliches und einladendes Wohngefühl. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung, großen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Der stilvolle Kaminofen sorgt besonders in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad im Dachgeschoss. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt den komfortablen Grundriss. Das Untergeschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben praktischen Nutz- und Abstellflächen befindet sich hier ein weiterer Sanitärbereich mit Dusche und WC. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal als Wellness- oder Saunabereich, Fitnessraum, Homeoffice oder separater Gästebereich. Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Die sonnige Terrasse, der gepflegte Garten sowie der Balkon bieten schöne Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld in unmittelbarer Seenähe. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, einen Carport sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Eine Immobilie mit Wohlfühlcharakter – ideal für alle, die großzügiges und stilvolles Wohnen in einer der schönsten Regionen am Bodensee suchen.



Lage

Die reizvolle Doppelgemeinde Bodman-Ludwigshafen liegt malerisch am Ufer des westlichen Endes des Bodensees. Bodman befindet sich auf der Süd- und Ludwigshafen gegenüber auf der Nordseite des Seearms. Zwischen den beiden Gemeinden erstreckt sich das herrliche Naturschutzgebiet Aachried. Die Gemeinde ist hauptsächlich vom Obstbau geprägt und besteht neben Bodman und Ludwigshafen aus insgesamt 15 Dörfern, Weilern, Höfen und Häusern. Die Doppelgemeinde besitzt eine gute Infrastruktur mit zwei Supermärkten, einigen Direktvermarktern sowie einem Kindergarten und einer Grundschule. Auch diverse Ärzte und eine Apotheke sind vorhanden. Ludwigshafen ist außerdem an das Bahnnetz angeschlossen und somit leicht zu erreichen. Viele Freizeitangebote machen das Leben hier angenehm.

Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Ess-/Wohnbereich



Schlafzimmer



Einbauküche mit hochwertigen Geräten



Terrasse



Kinderzimmer



Arbeitszimmer



Diele



Badezimmer



Badezimmer



Kaminofen



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich



Essbereich



Schlafzimmer



Diele im EG



Diele im EG



Balkon



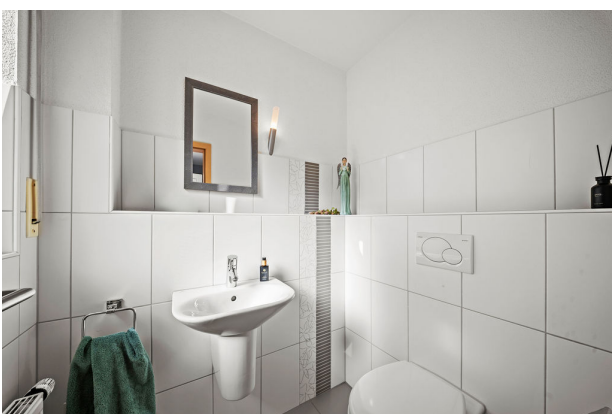
Terrasse



Terrassenansicht



Einbauküche



separates WC im Erdgeschoss



Keller



Drohnenaufnahme



Außenansicht



Außenansicht



überdachter Eingangsbereich

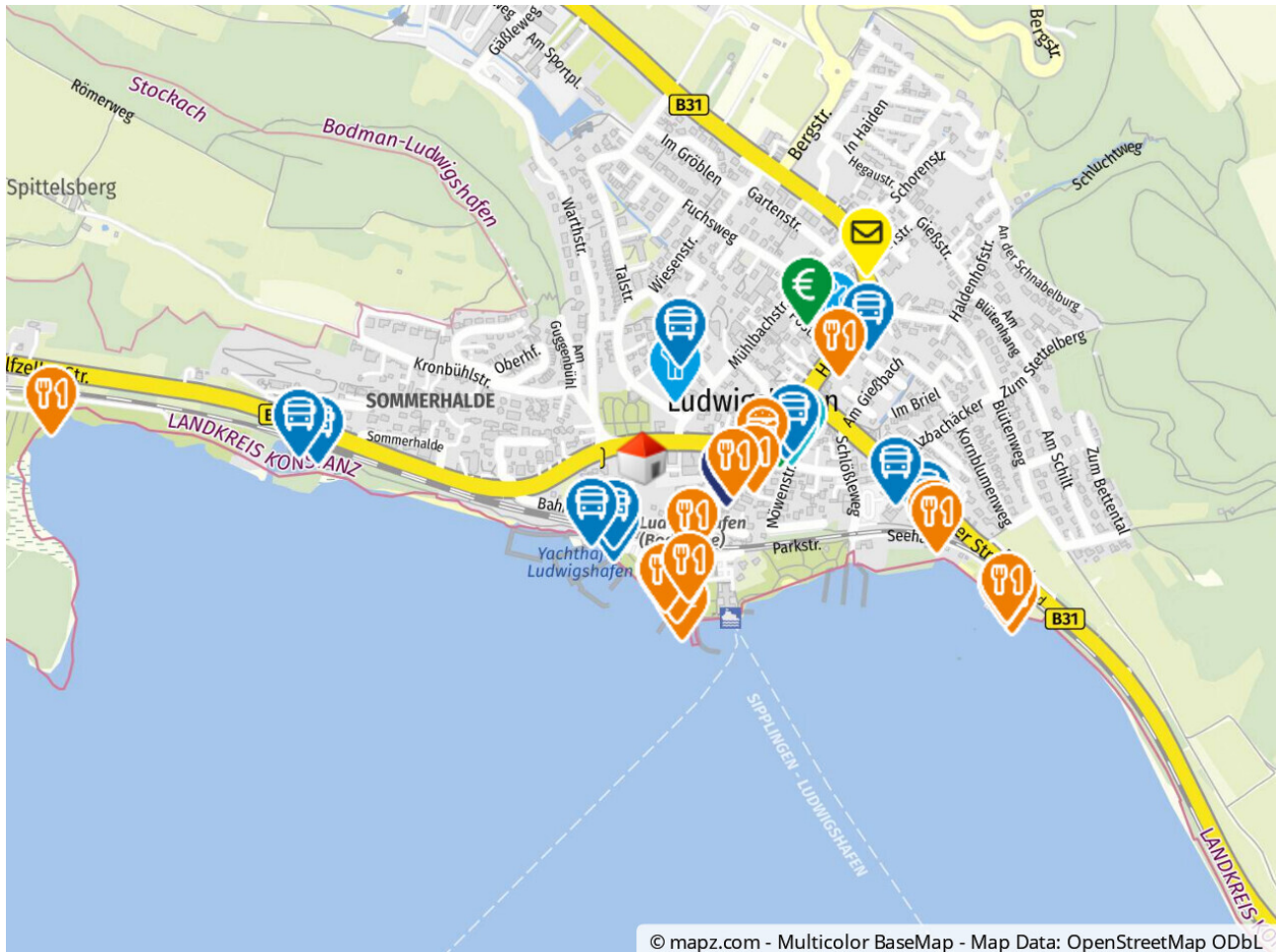


Außenansicht

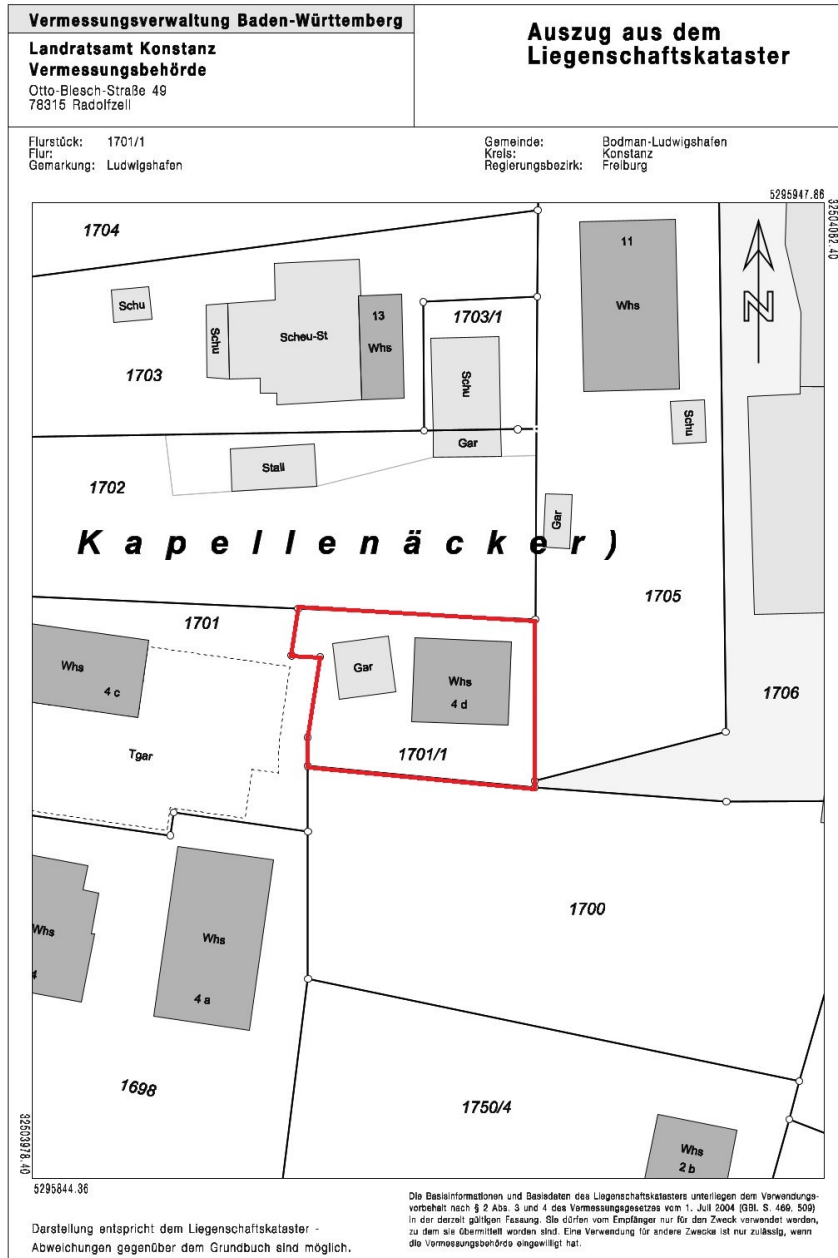


Teichanlage

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss

EINFAMILIENHAUS BAHNHOFSTRASSE 4D, 78351 BODMAN-LUDWIGSHAFEN

Objekt: 78351 Bodman-Ludwigshafen
Bahnhofstraße 4D

Eigentümer:

Wohnflächenberechnung nach WofIV

Wohnflächen:		Summe abzgl. 1,5%			
EG	Wohnung und	4,05 x	9,63	39,00 m ²	
	Essen	0,345 x	3,39	1,17 m ²	39,47 m ²
	Küche	3,76	3,39	12,75 m ²	12,55 m ²
	WC	1,685 x	1,41	2,38 m ²	2,34 m ²
	Abstr.	2,01 x	1,41	2,83 m ²	2,78 m ²
	Diele	2,51 x	6,06	15,21 m ²	
		-2,13 x	1,03	-2,19 m ²	
		-0,4 x	0,4	-0,16 m ²	12,70 m ²
	überd. Terrasse	0,5	3,1 x	7,3	11,32 m ²
Summe Wohnfläche EG					81,16 m²
DG	Eltern	0,5	3,46 x	1,1	1,90 m ²
			1,6	1,1	1,76 m ²
			2,97 x	5,115	15,19 m ²
	Kind		1,6 x	1,1	1,76 m ²
		0,5	2,8 x	1,1	1,54 m ²
			2,97 x	4,4	13,07 m ²
	Arbeiten	0,5	1,1 x	3,81	2,10 m ²
			2,97 x	3,81	11,32 m ²
			-1,56 x	0,61	-0,95 m ²
	Bad	0,5	1,1 x	3,455	1,90 m ²
			2,97 x	3,455	10,26 m ²
	Verteiler		1,445 x	2,76	3,99 m ²
			-0,4 x	0,4	-0,16 m ²
	Balkon	0,5	3,26 x	3,25	5,30 m ²
Summe Wohnfläche DG					67,99 m²
Gesamt Wohnfläche EG + DG					149,14 m²

Wohnflächenberechnung



Nutzflächen:							
UG	Verteiler	0,5	2,135 x	1,13	1,21 m ²		
		0,5	0,86 x	1,21	0,52 m ²		
			0,6 x	1,21	0,73 m ²		
			1,54 x	2,135	3,29 m ²		
			1,3 x	1,13	1,47 m ²		
			-0,4 x	0,4	-0,16 m ²	7,04 m ²	
		Technik	3,81 x	4,04	15,39 m ²	15,39 m ²	
		Keller	3,395 x	4,04	13,72 m ²	13,72 m ²	
		Hobby	4,04	4,39	17,74 m ²		
			1,31 x	2,73	3,58 m ²	20,60 m ²	
		WC/DU	1,385 x	2,49	3,45 m ²	3,39 m ²	
		Sauna	2,54 x	3,81	9,68 m ²		
			1,28 x	1,54	1,97 m ²	11,46 m ²	
	Summe Nutzfläche UG					71,60 m²	
	Gesamt Nutzfläche UG					71,60 m²	

H. Bauer-Löwen

Singen, 02.05.202

Architekturbüro Bauer-Löwen
 Heike Bauer-Löwen
 Burgstr. 34
 78224 Singen
 Tel. 07731-3195282
 email: h.bauerloewen@yahoo.com

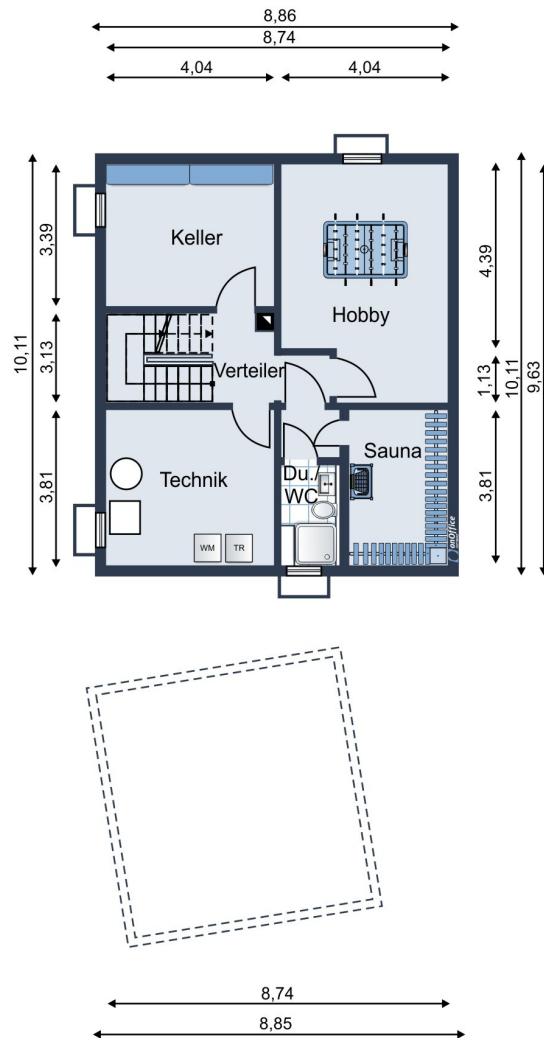
Wohnflächenberechnung



Grundriss Erdgeschoss

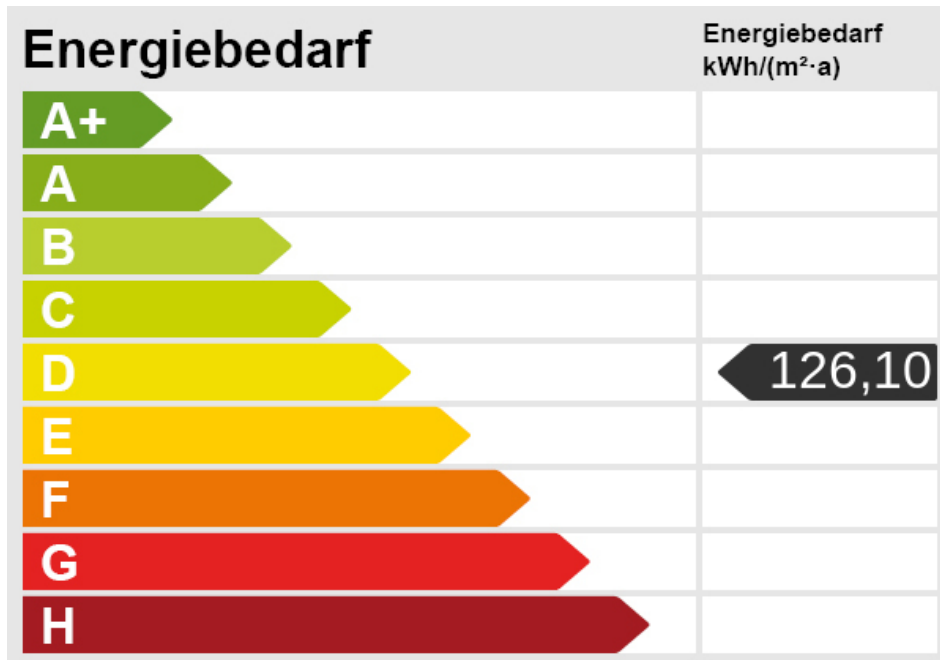


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: info@immobilienarnold.de

Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.