



Bodenseeblick inklusive – lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Balkon

Objekt: 1041 • 78351 Bodman-Ludwigshafen
309.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	309.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78351
Ort	Bodman-Ludwigshafen
Wohnfläche	ca. 59 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1041
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenahl	3
Stellplätze	1 Garage à 20.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2000
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	79 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	07.11.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



Beschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint lichtdurchflutetes Wohnen mit einem ganz besonderen Highlight: einem traumhaften Blick auf den Bodensee und die Alpen. In erhöhter Lage von Ludwigshafen genießen Sie hier ein Wohngefühl, das jeden Tag ein wenig wie Urlaub wirken lässt.

Auf rund 59 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der wunderschöne Ausblick ins Auge – über die Dächer von Ludwigshafen hinweg bis hin zum glitzernden Bodensee, den umliegenden Hügeln und bei klarer Sicht bis zu den Alpen. Die Kombination aus Helligkeit, Aussicht und den gemütlichen Dachschrägen verleiht der Wohnung eine besonders warme und einladende Atmosphäre. Die helle Holzdecke unterstreicht den wohnlichen Charakter und sorgt gemeinsam mit den großen Fensterflächen für ein freundliches und offenes Raumgefühl. Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden mit herrlichem See- und Alpenblick zu verbringen – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend. Das Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche mit Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ein Kellerraum und ein zusätzliches Speicherabteil bieten weiteren Stauraum. Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2000 in angenehmer Wohnlage von Bodman-Ludwigshafen. Die Nähe zum See, die schöne Natur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie der Bahnanschluss sind bequem erreichbar. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit einer kompakten Breite von ca. 2,50 m. Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 309.000 €. Ein Garagenstellplatz kann für 20.000 € zusätzlich erworben werden, sodass sich ein Gesamtpreis von 329.000 € ergibt.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre besondere Aussicht, sondern vor allem durch das einzigartige Zusammenspiel aus Licht, Ruhe und Wohnqualität. Eine seltene Gelegenheit für alle, die den Bodensee und die Alpen nicht nur sehen, sondern jeden Tag genießen möchten.



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



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Aussicht vom Balkon



Flur



Aussicht vom Wohn-/Essbereich

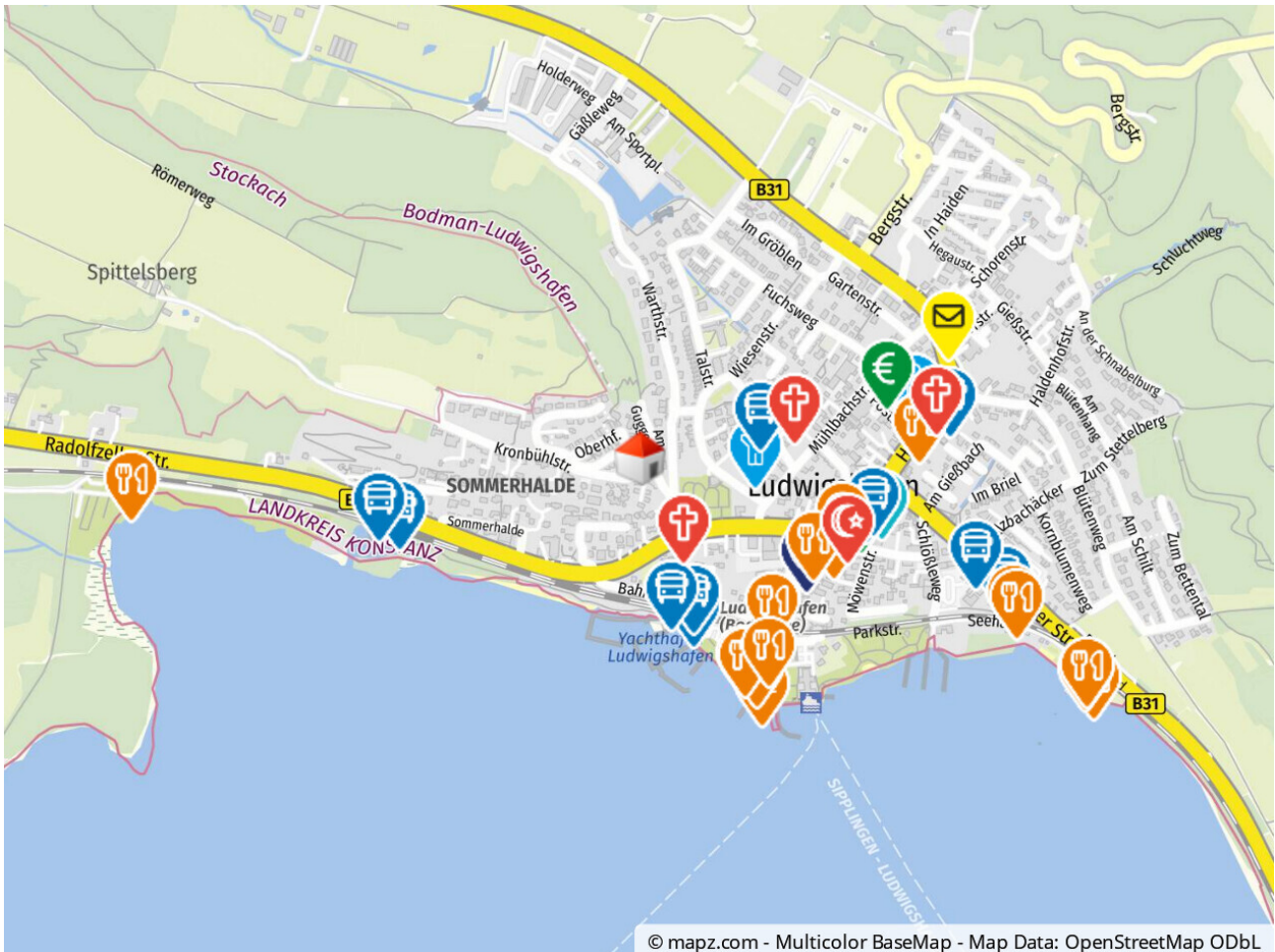


Außenansicht



Außenansicht Garage

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss

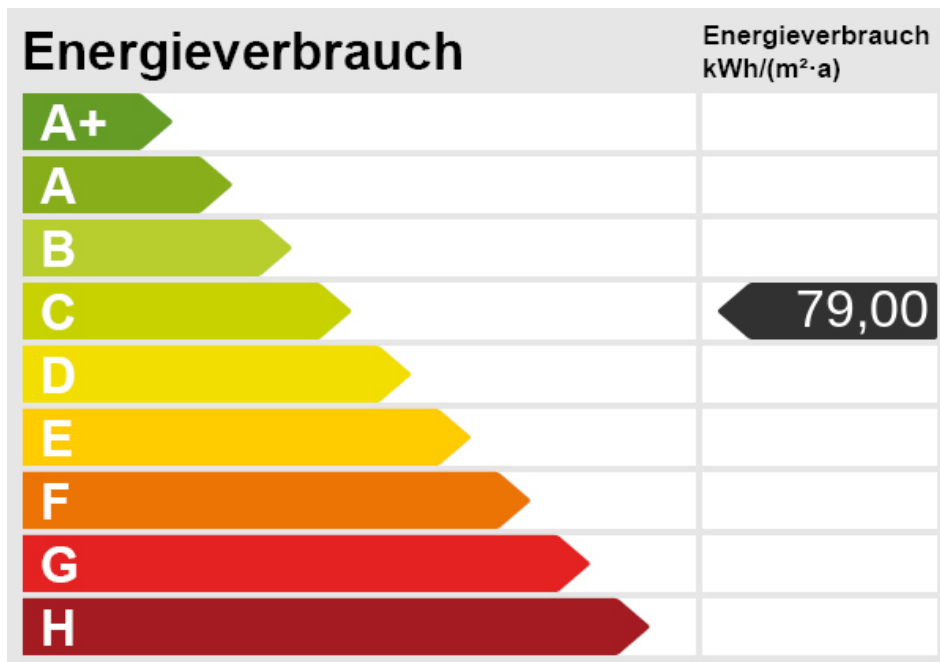
Dachgeschoss					
Whg. 505					
Flur	3,32	0,05	3,27	↗	
Schlafen	13,92	0,21	13,71	↗	
Bad	7,23	0,11	7,12	↗	
Wohnen	22,56	0,34	22,22	↗	
Küche	7,38	0,11	7,27	↗	
Balkon	4,30	0,06	4,24	↗	
Abst. Rm.(Whg.)	1,04	0,02	1,02	↗	
Abst. Rm. UG	5,64				58,85

Wohnflächenberechnung



Grundriss Wohnung

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.