

Seenah wohnen in Ludwigshafen – gepflegtes Familienhaus mit viel Platz

Objekt: 1119 • 78351 Bodman-Ludwigshafen
889.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	889.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	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	1119
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 Lage von Ludwigshafen und nur wenige Minuten vom Bodensee entfernt präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 als großzügiges Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Auf einem 419 m² großen Grundstück stehen rund 149 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 72 m² Nutzfläche im Untergeschoss zur Verfügung. Der durchdachte Grundriss mit insgesamt fünf Zimmern schafft viel Raum für unterschiedliche Lebenssituationen. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Der Kaminofen sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden sowie die offene Raumgestaltung unterstreichen den gepflegten und zeitlosen Charakter des Hauses. Die großzügige Einbauküche mit hochwertigen Geräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Im Dachgeschoss befinden sich drei gut nutzbare Zimmer, die sich beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Das großzügige Tageslichtbad sowie ein Balkon ergänzen diese Wohnebene. Ein separates Gäste-WC steht im Erdgeschoss zur Verfügung. Zusätzlichen Mehrwert schafft das Untergeschoss mit seinen vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten. Neben praktischen Keller- und Abstellmöglichkeiten befindet sich hier ein weiterer Sanitärbereich mit Dusche und WC. Dadurch ergeben sich interessante Nutzungsmöglichkeiten beispielsweise für Fitness, Hobby, Homeoffice oder einen Gästebereich.

Auch der Außenbereich überzeugt mit Terrasse und Garten und schafft angenehme Möglichkeiten, die warmen Monate im Freien zu genießen. Eine Garage, ein Carport sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Die nähere Umgebung befindet sich teilweise in baulicher Entwicklung. Gleichzeitig profitieren die Bewohner dauerhaft von der attraktiven Lage in Ludwigshafen, der Nähe zum Bodensee sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche, dem gepflegten Zustand, dem vielseitigen Raumangebot und der attraktiven Lage nahe dem Bodensee stellt dieses Einfamilienhaus eine interessante Gelegenheit für Käufer dar, die ein langfristiges Zuhause in Bodman-Ludwigshafen suchen – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.



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



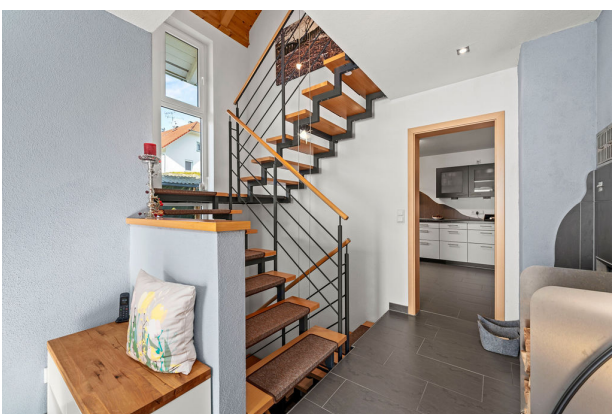
Wohnbereich



Essbereich



Schlafzimmer



Diele im EG



Diele im EG



Balkon



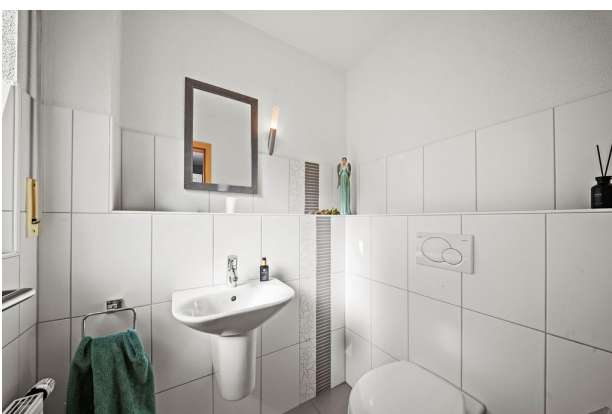
Terrasse



Terrassenansicht



Einbauküche



separates WC im Erdgeschoss



Keller



Drohnenaufnahme



Außenansicht



Außenansicht



überdachter Eingangsbereich

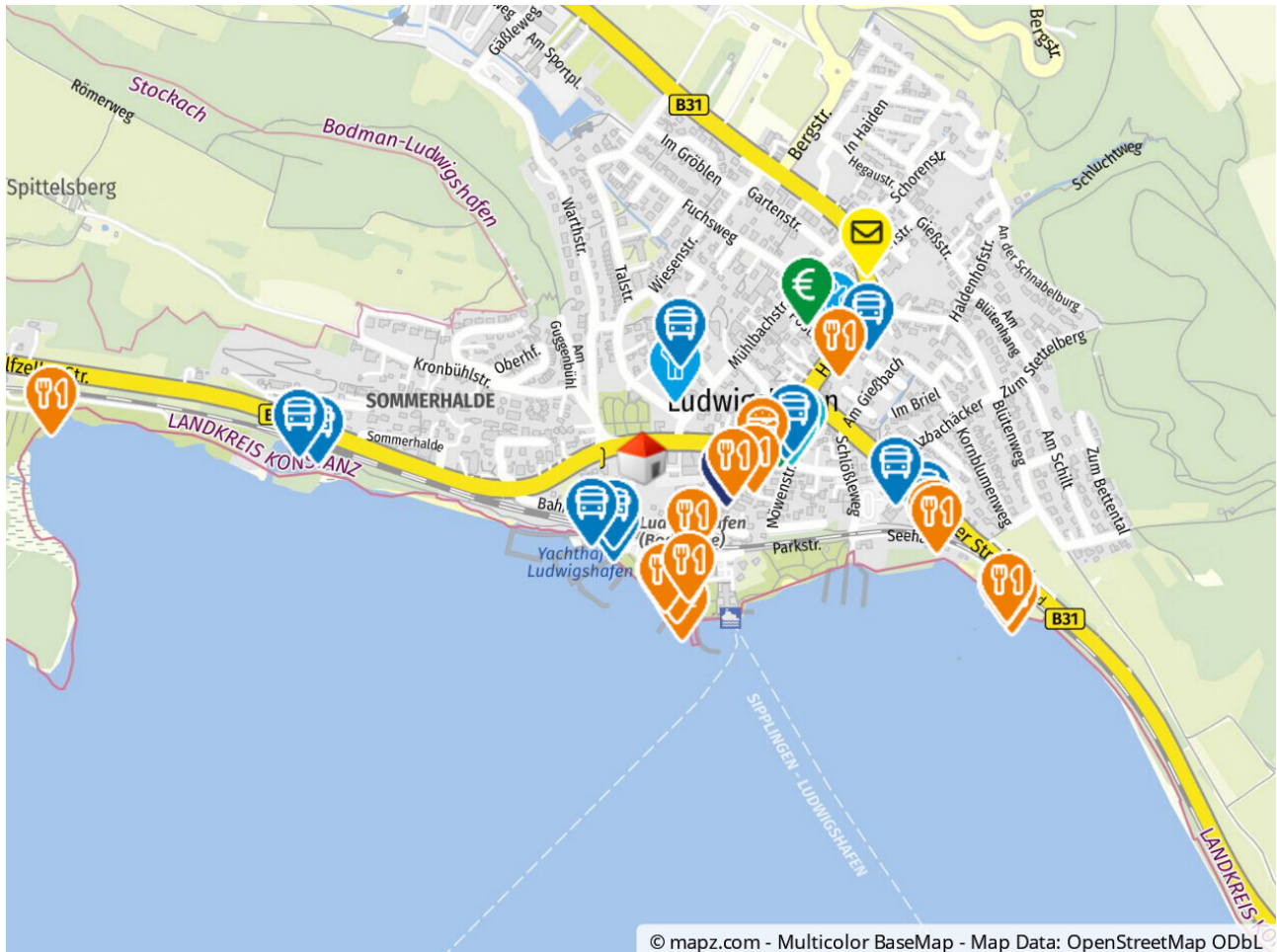


Außenansicht

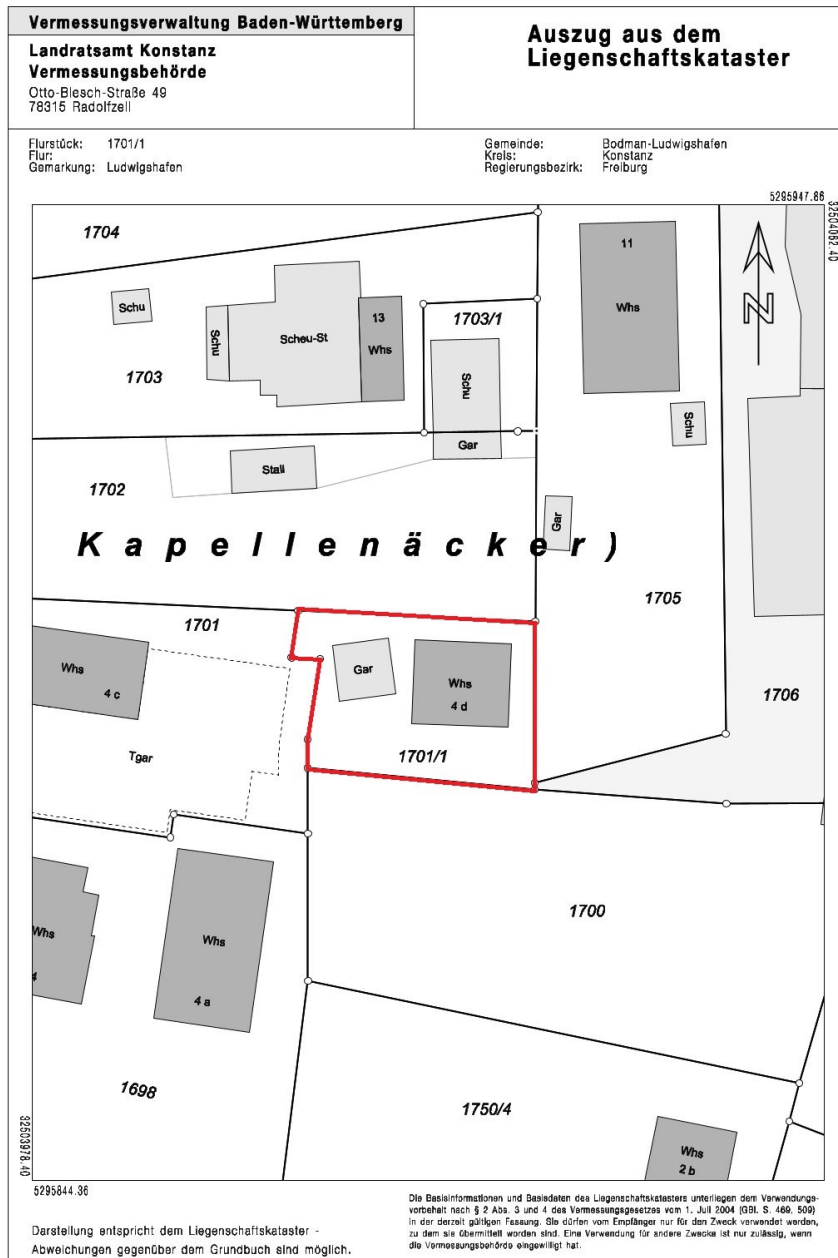


Teichanlage

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

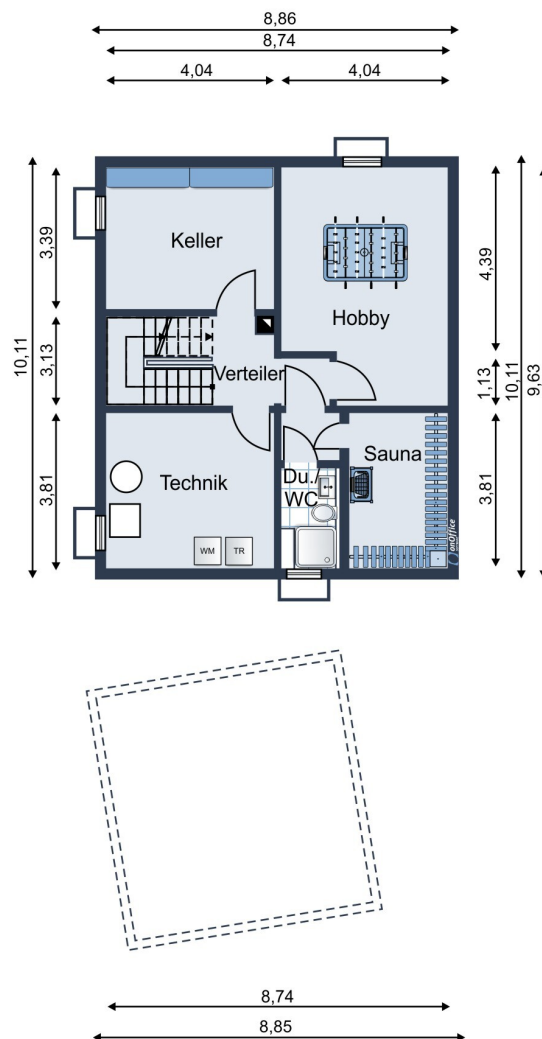
Wohnflächenberechnung



Grundriss Erdgeschoss

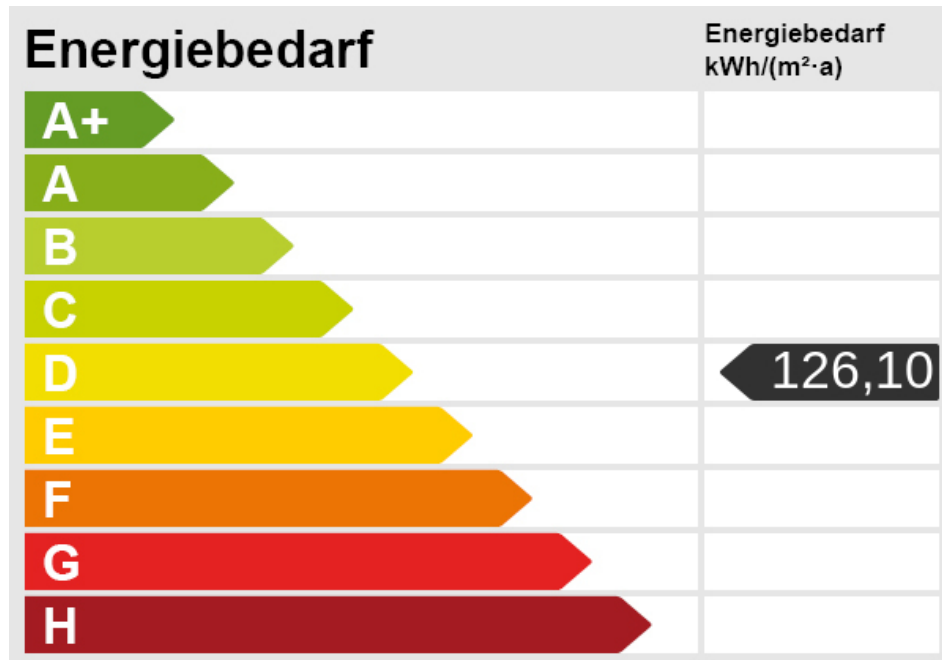


Grundriss Dachgeschoss



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.