

Bodman-Ludwigshafen / Bodman

# Hochwertiges Einfamilienhaus in Bodenseenähe

Objektnummer: 25031004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 753 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

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

Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Auf einen Blick

Objektnummer	25031004
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1992

Kaufpreis	1.598.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	133.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.02.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

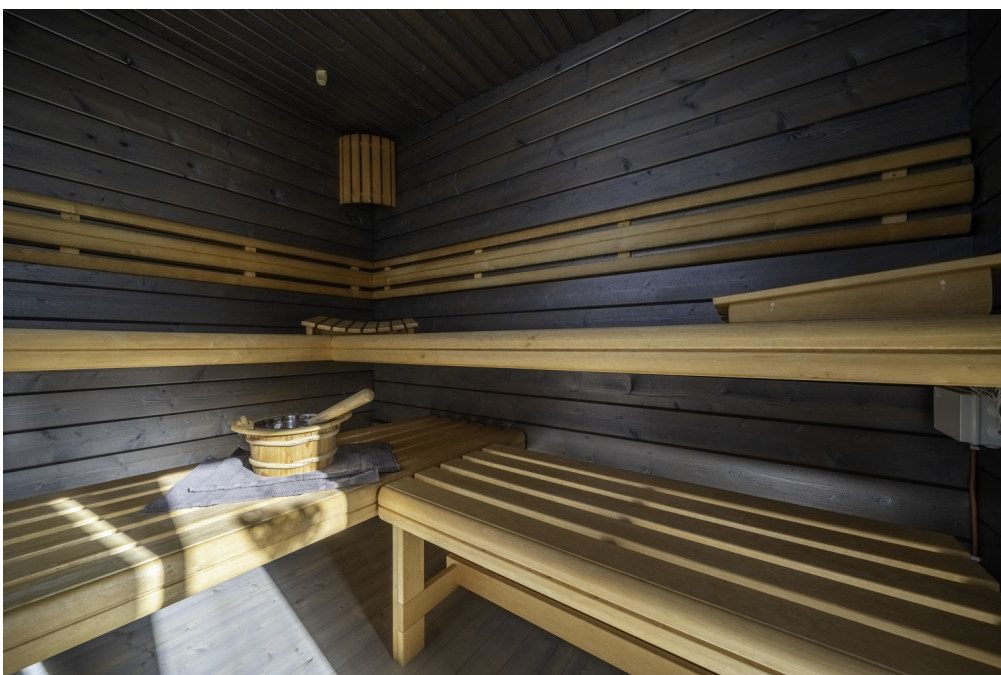
## Die Immobilie





Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Grundrisse





## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Kinder
- 03 Bad
- 04 Schlafzimmer
- 05 Wohnen
- 06 Küche
- 07 Flur

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 753 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus bietet ausreichend Platz für Familien und anspruchsvolle Käufer, die besonderen Wert auf großzügige Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung legen. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer sowie drei moderne Badezimmer, die allen Komfortanforderungen gerecht werden. Der zentrale Lebensmittelpunkt des Hauses ist das helle und weitläufige Wohnzimmer, das durch eine Fußbodenheizung und einen stilvollen Kachelofen eine behagliche Atmosphäre vermittelt. Die hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit Markengeräten und einer Arbeitsplatte aus Granit, ergänzt das Angebot und unterstreicht den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Ein weiteres Highlight ist der großzügige Außenbereich, der mit einer Terrasse optimal dazu geeignet ist, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Die Sonnenausrichtung des Gartens sorgt das ganze Jahr für angenehme Lichtverhältnisse. Von der Doppelgarage aus haben Sie direkten Zugang zum Haus, was Komfort und Bequemlichkeit im Alltag gewährleistet. Besonders hervorzuheben sind die modernen technischen Ausstattungen, die auch in Zukunft eine energieeffiziente und nachhaltige Nutzung sicherstellen. Die PV-Anlage mit Energiespeicher wurde bereits installiert und trägt zur erheblichen Senkung der Betriebskosten bei. Eine Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen ist ebenfalls vorhanden. Mit der integrierten Sauna erfüllt diese Immobilie auch hohe Ansprüche an Wellness und Erholung direkt im eigenen Zuhause. Die sonnige Lage in Bodenseenähe vereint Freizeitmöglichkeiten, Naherholung und eine ideale Infrastruktur. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Nähe zur Natur machen diese Immobilie besonders attraktiv. Zusammengefasst handelt es sich um eine technisch wie ästhetisch optimal ausgestattete Immobilie, die durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Granitarbeitsplatte
- Sauna
- PV-Anlage 14,3 kWh
- Energiespeicher 9,6 kWh
- Kachelofen
- Wallbox
- nahe Bodensee
- ELW ca. 41 qm
- FEWO



Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Alles zum Standort

Willkommen in Bodman, einem idyllischen Juwel am Ufer des malerischen Bodensees! Dieser bezaubernde Ort, umgeben von üppiger Natur und sanften Hügeln, bietet eine perfekte Kulisse für Romantik und Erholung und das nicht nur für Urlauber. Die charmante Gemeinde Bodman besticht nicht nur durch ihre landschaftliche Schönheit, sondern auch durch ihre exzellente Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn A81 ermöglicht eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto, während die gut ausgebaute B31 eine bequeme Verbindung zu den benachbarten Städten bietet. Bodman gehört zu den wenigen Orten ohne Durchgangsverkehr. Die romantischen Gassen von Bodman laden dazu ein, Hand in Hand durch das historische Zentrum zu schlendern. Verwinkelte Straßen, gesäumt von blühenden Blumen, führen zu gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen. Das Schloss Bodman, ein imposantes Zeugnis vergangener Zeiten, thront majestätisch über dem Ort und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf den Bodensee. Für Naturliebhaber ist Bodman ein wahres Paradies. Der nahegelegene Bodensee lockt mit entspannenden Bootsfahrten und romantischen Sonnenuntergängen. Die gut ausgeschilderten Wanderwege rund um Bodman ermöglichen es, die umgebende Natur in vollen Zügen zu genießen. In Bodman verschmelzen romantischer Charme, historisches Erbe und moderne Annehmlichkeiten zu einem einzigartigen Lebensgefühl. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sich die Magie des Lebens entfaltet.

Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 133.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25031004 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5 Konstanz  
E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)