Bodman-Ludwigshafen

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Kamin und sonnigem Balkon

Objektnummer: 26031071



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

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

Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Auf einen Blick

Objektnummer	26031071
Wohnfläche	ca. 56 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.09.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

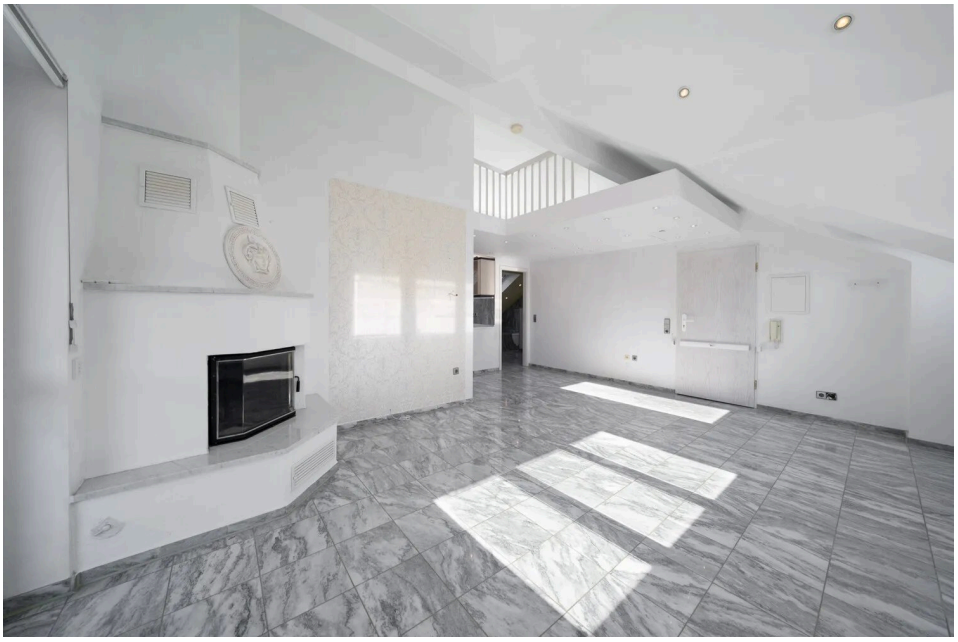
Die Immobilie





Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Die Immobilie

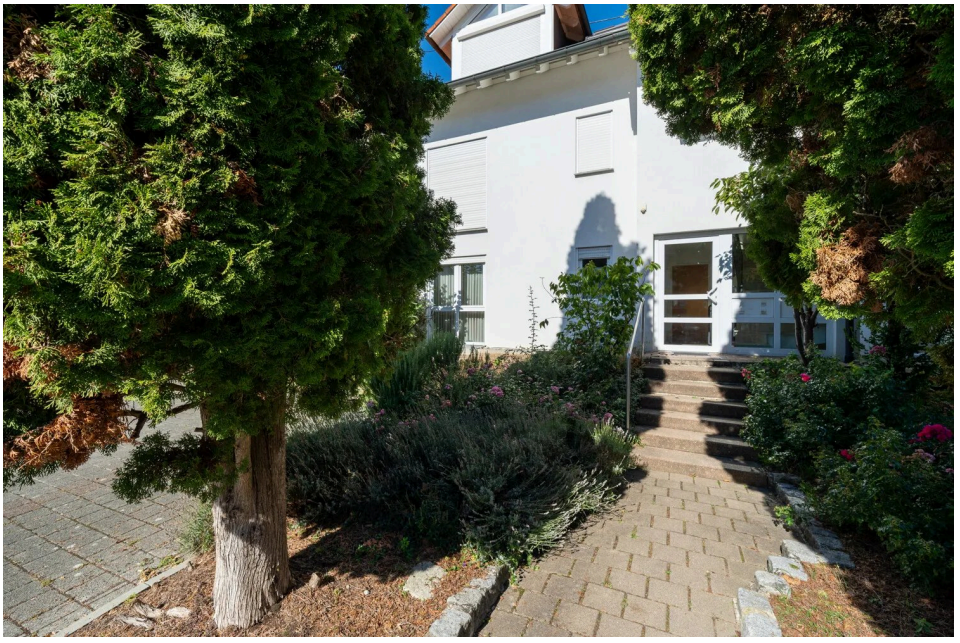




Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Ein erster Eindruck

Ein Hauch von Leichtigkeit empfängt einen bereits auf dem Weg zur Haustür, eingebettet zwischen grünem Bewuchs und gepflegten Beeten, die den Eingang mit einer natürlichen Eleganz rahmen. Im Dachgeschoss eines modernen Hauses aus dem Jahr 1995 liegt diese Wohnung, die mit rund 56 Quadratmetern ein Gefühl von Großzügigkeit und Offenheit vermittelt. Das Herzstück ist der weitläufige Wohnbereich, in dem das Licht durch große Fensterflächen fällt und sich auf dem edlen Marmorboden spiegelt. Die klare Linienführung, kombiniert mit einem stilvollen Kamin, schafft eine Atmosphäre, die an kühlen Tagen Geborgenheit schenkt und an sonnigen Nachmittagen ein Gefühl von Weite entstehen lässt.

Die offene Küche schließt sich harmonisch an den Wohnraum an. Hier zeigt sich Liebe zum Detail: Grifflose Fronten, moderne Einbaugeräte und eine großzügige Arbeitsfläche treffen auf helle, zeitlose Materialien. Ein Dachfenster sorgt dafür, dass auch beim Kochen der Blick ins Freie schweifen kann. Die Fußbodenheizung verleiht dem Raum wohlige Wärme, die sich an kalten Tagen dezent im Hintergrund hält und den Steinboden angenehm temperiert.

Das Schlafzimmer wirkt durch die sanft schrägen Wände und bodentiefe Fenster besonders einladend. Morgens taucht das Tageslicht die Wände in einen warmen Ton, während sich draußen das Grün der Umgebung zeigt. Die ruhige Lage im Dachgeschoss sorgt für einen Rückzugsort, der zugleich offen und geborgen wirkt.

Im Bad vereinen sich Komfort und Ästhetik zu einem stimmigen Ganzen. Fein gemaserter Naturstein umrahmt Badewanne und Dusche, dazu ein großes Fenster, das Tageslicht hereinlässt und dem Raum eine angenehme Leichtigkeit verleiht. Die Armaturen und Oberflächen sind aufeinander abgestimmt und spiegeln den gepflegten Zustand der gesamten Wohnung wider.

Der Balkon öffnet sich zur grünen Umgebung und lädt dazu ein, den Tag im Freien zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Eine Markise spendet bei Bedarf Schatten, während der Blick über die Baumwipfel und die ruhige Nachbarschaft gleitet. Zur Wohnung gehört ein überdachter Stellplatz, der das Wohnerlebnis komfortabel abrundet.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und ein Gefühl von Ruhe. Wer hier ankommt, spürt sofort die besondere Qualität des Ortes, ein Platz, an dem jeder Tag entspannt beginnen kann.

Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Alles zum Standort

Bodman-Ludwigshafen präsentiert sich als ein exklusives Juwel am malerischen Bodensee, das mit seiner erlesenen Lebensqualität, der idyllischen Seenähe und der harmonischen Verbindung von ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur besticht. Die Gemeinde, geprägt von einer wohlhabenden und kultivierten Bewohnerstruktur, bietet eine außergewöhnliche Kombination aus diskreter Privatsphäre und erstklassiger Anbindung an die wirtschaftsstarke Bodenseeregion. Hier verschmelzen Tradition und Moderne zu einem Lebensstil, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und zugleich eine nachhaltige Wertentwicklung im Immobilienmarkt verspricht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine exklusive Atmosphäre, die von einer gepflegten Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot geprägt ist. In wenigen Gehminuten eröffnen sich großzügige Grünflächen und stilvolle Erholungsorte wie der Park am See, der mit seiner naturnahen Gestaltung zu entspannten Spaziergängen und erlesenen Momenten am Wasser einlädt. Die Nähe zum Seeum, einem kulturellen Zentrum mit anspruchsvoller Unterhaltung, unterstreicht die kulturelle Vielfalt und das gehobene Freizeitangebot der Region.

Für den anspruchsvollen Genießer bietet Bodman-Ludwigshafen eine exquisite Auswahl an Gastronomiebetrieben, die mit feiner Küche und stilvollem Ambiente begeistern. Restaurants wie die „Krone“ und der „Blaue Affe“ sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu kulinarischen Höhepunkten ein, während charmante Cafés und Bars wie „Ungefiltert“ und die „Bodenseebar“ zum stilvollen Verweilen einladen. Diese gastronomische Vielfalt ergänzt das luxuriöse Lebensgefühl und schafft ein Ambiente, das sowohl für entspannte Abende als auch für gesellschaftliche Anlässe ideal ist.

Die exzellente Erreichbarkeit der Gemeinde wird durch den Bahnhof Ludwigshafen (Bodensee) gewährleistet, der in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die umliegenden Metropolen ermöglicht. Diese Anbindung garantiert eine unbeschwerte Mobilität und unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Menschen mit einem internationalen und anspruchsvollen Lebensstil.

Bodman-Ludwigshafen ist somit der Inbegriff eines exklusiven Rückzugsortes, der mit seiner einzigartigen Kombination aus Naturidylle, kultureller Vielfalt und gehobener Infrastruktur ein unvergleichliches Lebensgefühl vermittelt – perfekt zugeschnitten auf die Wünsche und Bedürfnisse einer luxuriösen Klientel, die Wert auf Prestige, Privatsphäre und ein inspirierendes Umfeld legt.

Objektnummer: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Sonstige Angaben

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: 26031071 - 78351 Bodman-Ludwigshafen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz
Tel.: +49 7531 - 80 40 870
E-Mail: konstanz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com