

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung, Hochparterre einer kleinen Wohnanlage - seenah - frei nach Absprache.



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 78351 Bodman-Ludwigshafen

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 86,65 m²

Nutzfläche (ca.): 26,59 m²

Grundstücksfläche (ca.): 897 m²

Hausgeld (ca.): 419,- €

Anzahl Etagen: 3

Garage: ja

Kaufpreis
€ 339.000,-

> Erdgeschosswohnung
> Bodman-Ludwigshafen
> 3 Zimmer

> 86,65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: E-1411



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	78351 Bodman-Ludwigshafen
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86,65 m²
Nutzfläche (ca.)	26,59 m²
Grundstücksfläche (ca.)	897 m²
Kaufpreis	339.000,- €
Hausgeld (ca.)	419,- €
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Wesentlicher Energieträger	Gas
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	6 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absache
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 87 m² Wohnfläche nach DIN. Die Immobilie befindet sich in Bodman-Ludwigshafen und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Wohnlage und eine attraktive Größenordnung legen.

Der Grundriss bietet einen großzügigen Wohnbereich, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ganz flexibel nutzen lässt, beispielsweise als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Die geschlossene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und schafft gute Voraussetzungen für den Alltag, da sie funktionale Arbeits- und Staumöglichkeiten bietet. Das Badezimmer ergänzt das Raumangebot sinnvoll und trägt ebenso wie der gepflegte Gesamtzustand zum angenehmen Wohngefühl bei.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu genießen. Zusätzlich stehen ca. 27 m² Nutzfläche zur Verfügung, die sich praktisch für Lagerung, Vorräte oder andere Alltagsbedürfnisse einsetzen lassen. Das Gebäude umfasst insgesamt 3 Etagen und steht auf einem Grundstück mit 897 m². Das monatliche Hausgeld beträgt 419 EUR. Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar. Insgesamt präsentiert sich dieses Angebot als gepflegte und gut geschnittene Eigentumswohnung in attraktiver Lage am Bodensee. Machen Sie gerne einen verbindlichen Besichtigungstermin - Finanzierungszusage vorausgesetzt.

Ausstattung:

- **Einbauküche** mit ausreichend Stauraum, funktionaler Ausstattung sowie allen notwendigen Anschlüssen und Geräten für den täglichen Gebrauch
- **Geschlossene Küche**, separat vom Wohnbereich gelegen, mit klarer Raumaufteilung und angenehmer Arbeitsfläche
- **Großer Flur** mit Abstellmöglichkeiten für Sideboard / Garderobe
- **Wohn- und Essbereich** mit guter Grundrissgestaltung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Schlafzimmer** mit ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank und weitere Möblierung
- **Weiteres Zimmer** ebenfalls mit detaillierter Ausstattung und flexibler Nutzung als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit allen erforderlichen Sanitäreinrichtungen und praktischer Aufteilung
- **Separates WC** als Gäste-WC
- **Balkon** mit angenehmer Außenfläche, ideal zum Entspannen und für einen kleinen Sitzbereich
- **Sehr schöne Parkettböden**
- **Tiefgaragenstellplatz** für komfortables und wettergeschütztes Parken direkt im Gebäude mit dem Kellerraum direkt verbunden, somit ist es insgesamt ein sehr große Garage mit verbundenem Kellerraum
- **Zentralheizung** mit Gasbetrieb für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung in allen Räumen
- **Gasanschluss** als Energieträger vorhanden, wodurch eine effiziente und bewährte Heizlösung genutzt werden kann

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Berliner Straße in Bodman-Ludwigshafen, einer attraktiven Wohngemeinde am westlichen Ufer des Bodensees. Die Lage verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen, während vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür liegen. Die idyllische Uferpromenade, der Bodensee sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege

- > Erdgeschosswohnung
- > Bodman-Ludwigshafen
- > 3 Zimmer

- > 86,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1411



laden zu sportlichen Aktivitäten und entspannter Erholung ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Über die Bundesstraße B34 sind die umliegenden Städte wie Überlingen, Stockach, Radolfzell und Konstanz gut erreichbar. Der Bahnhof Ludwigshafen (Bodensee) bietet regelmäßige Zugverbindungen entlang der Bodenseegürtelbahn und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der reizvollen Lage am Bodensee macht diesen Standort besonders attraktiv - sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstiges:

Im ALLEINAUFTRAG der ReWa Immobilien GmbH !

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.



Ansicht Haus hinten Balkon zur Wohnung



Ansicht Haus vorne rechts



Ansicht Haus hinten mit Balkonen

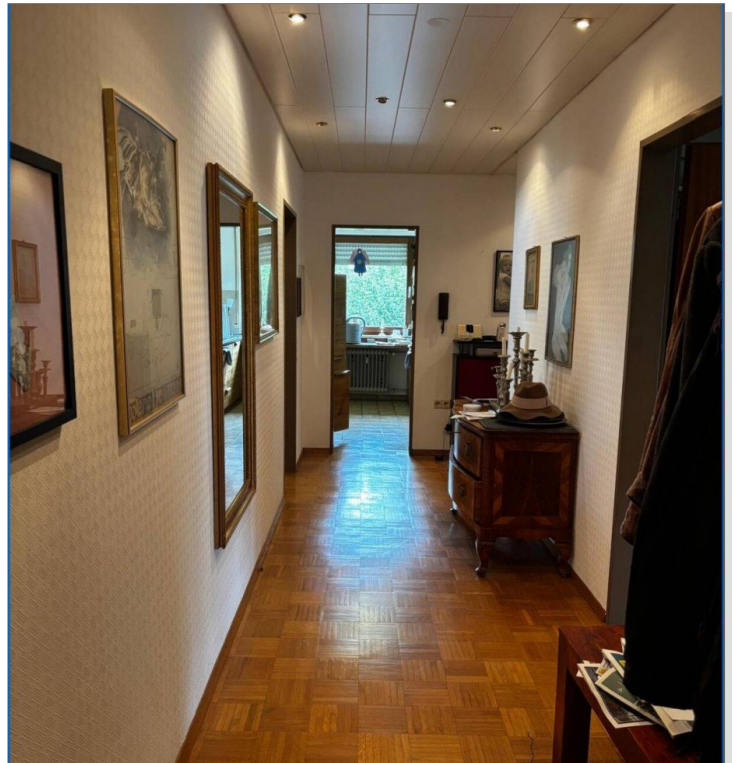
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bodman-Ludwigshafen
- > 3 Zimmer

- > 86,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1411



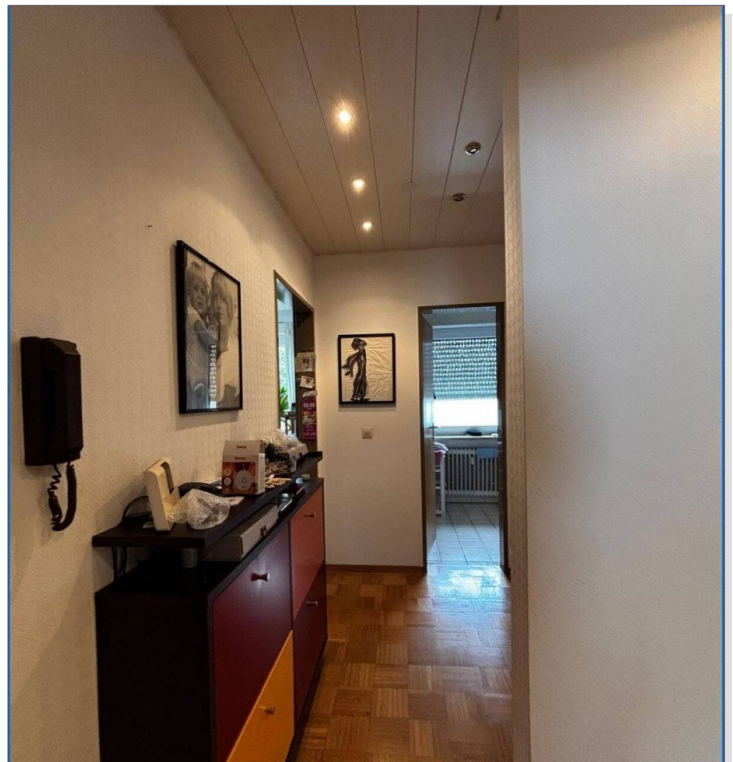
Haus linke Seite



Flur vom Eingang



Zugang Balkon von Garten



Flur zum Bad und WC

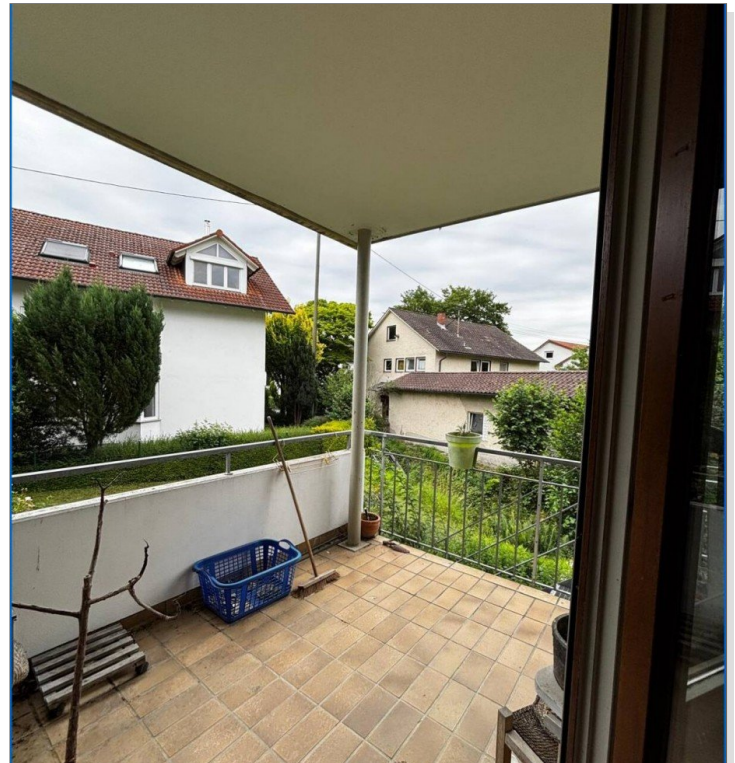
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bodman-Ludwigshafen
- > 3 Zimmer

- > 86,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1411



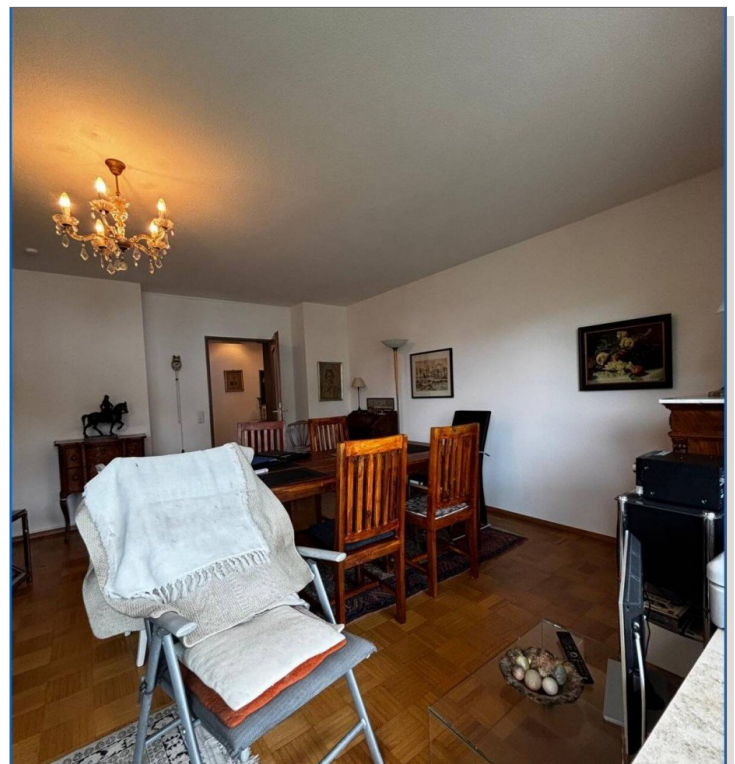
Kleiner Flur Richtung Esszimmer



Balkon



Blick ins Ess- Wohnzimmer



Esszimmerbereich

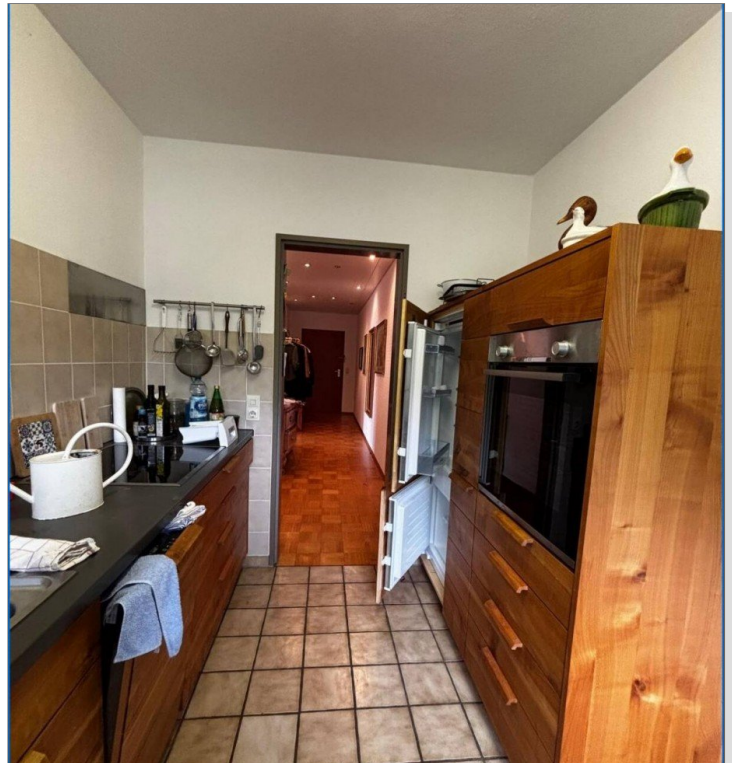
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bodman-Ludwigshafen
- > 3 Zimmer

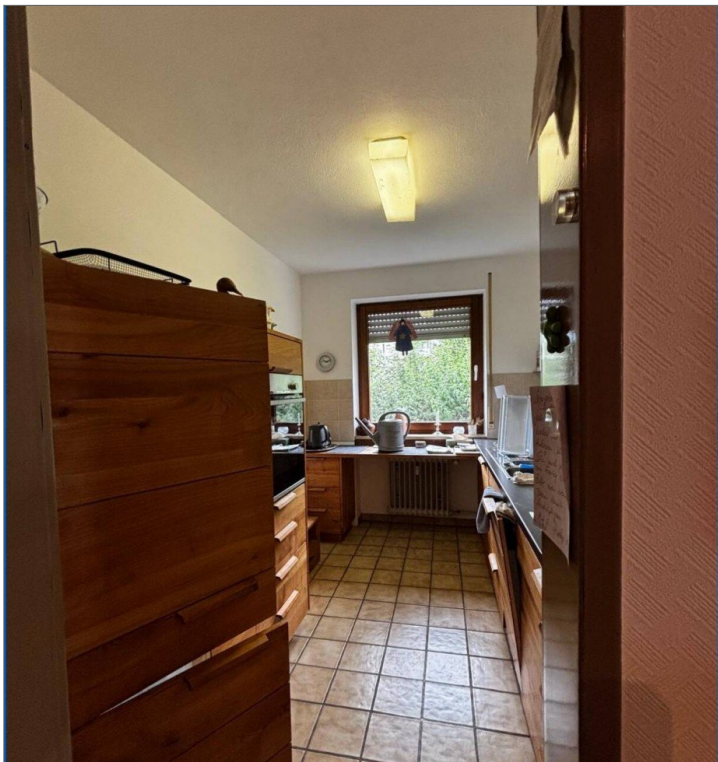
- > 86,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1411



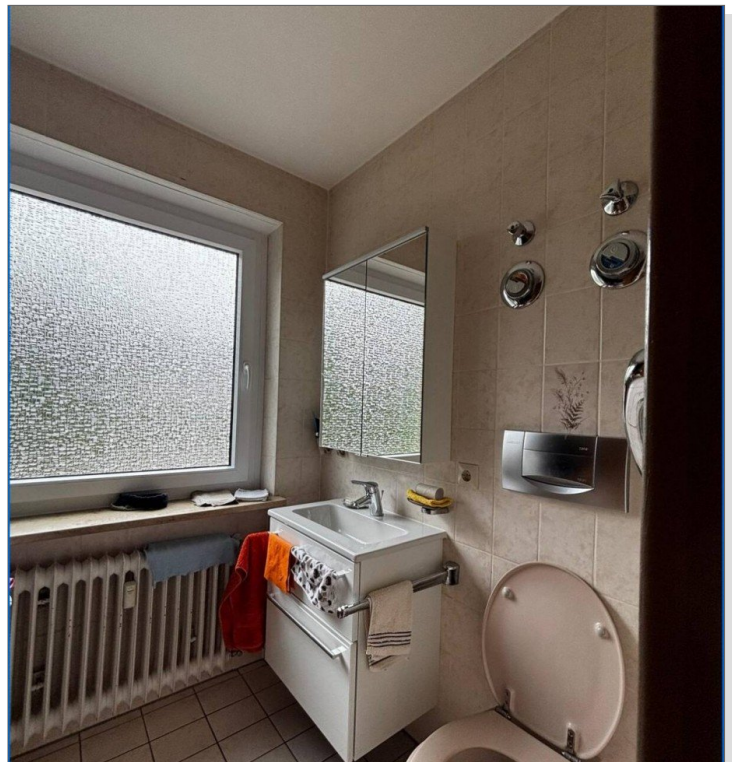
Wohnzimmerbereich



Küche



Blick in Küche



Bad mit Waschbecken und WC

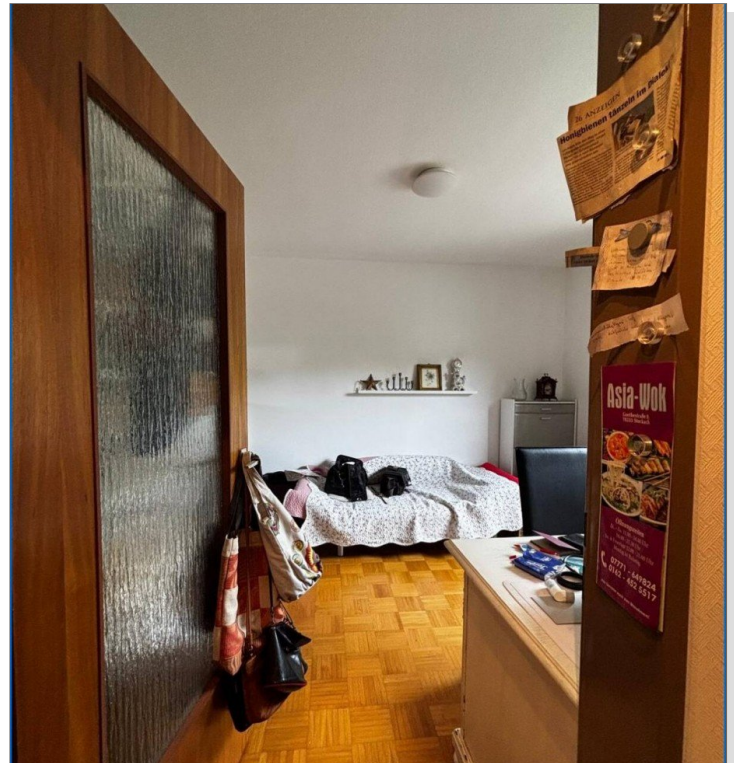
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bodman-Ludwigshafen
- > 3 Zimmer

- > 86,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1411



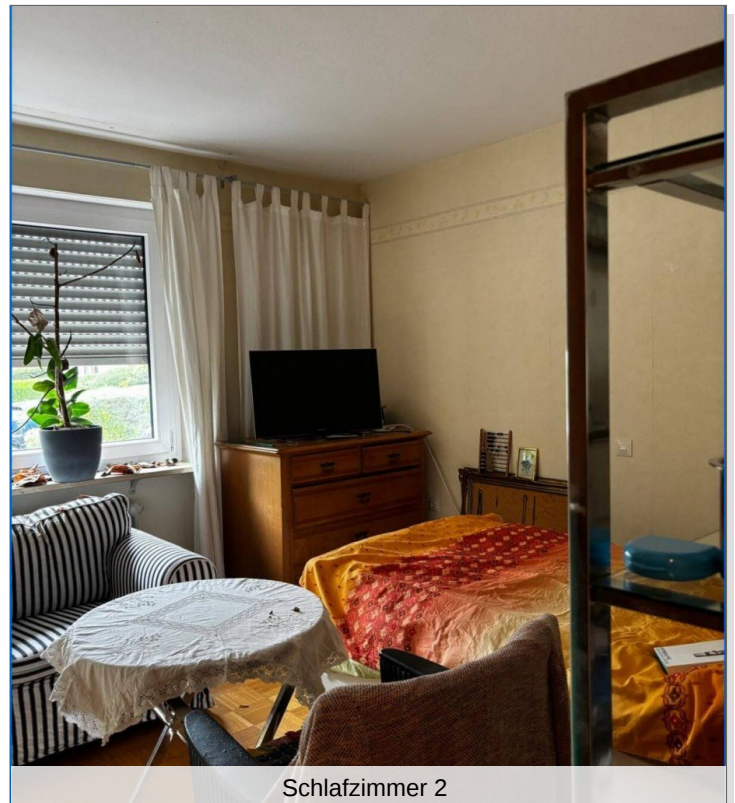
WC



2. Schlafzimmer



Schlafzimmer

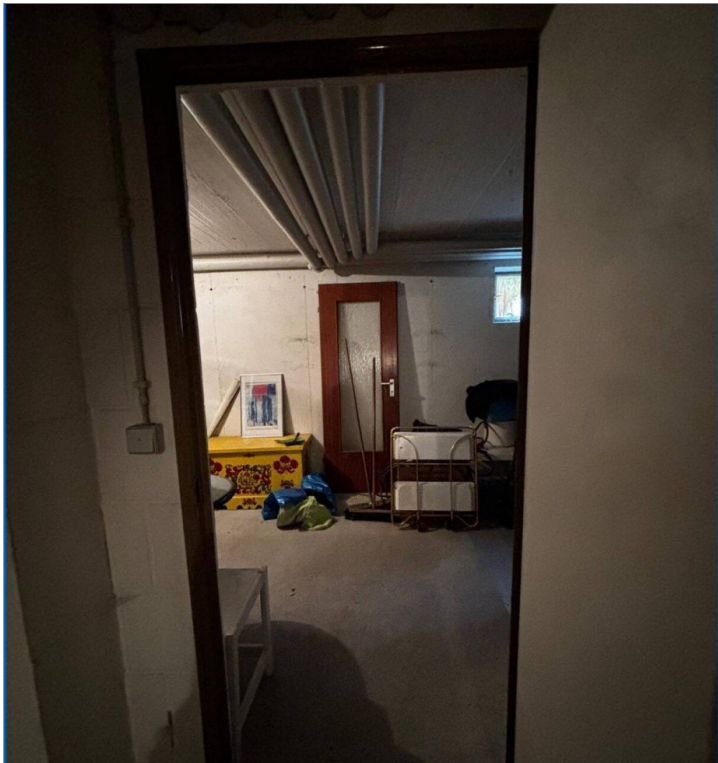


Schlafzimmer 2

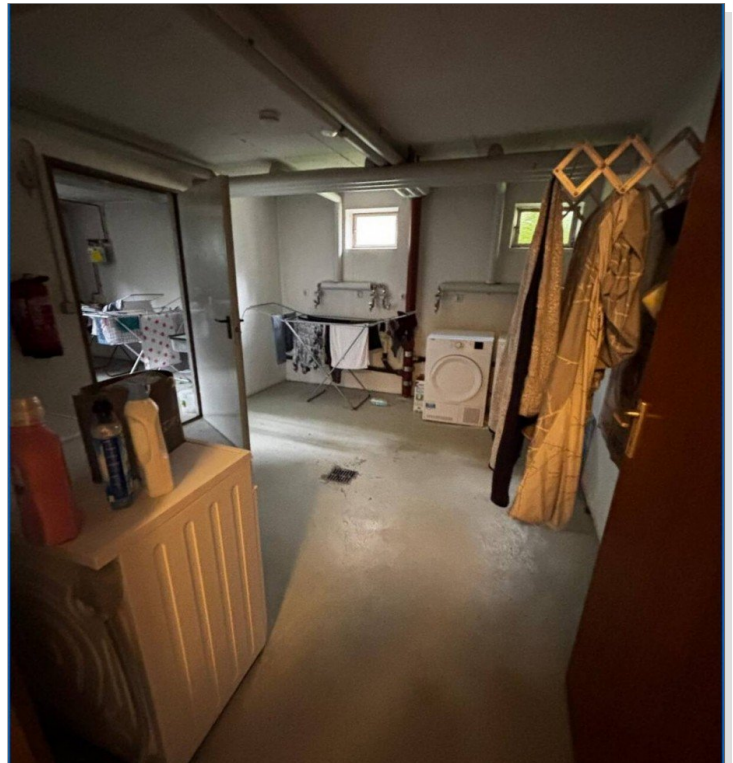
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bodman-Ludwigshafen
- > 3 Zimmer

- > 86,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1411



Keller und Garage



Waschküche im Keller



Garage mit Kelleranteil



Heizungsanlage

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bodman-Ludwigshafen
- > 3 Zimmer
- > 86,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1411



Heizung



DIN Zertifikat

-

- > Erdgeschosswohnung
- > Bodman-Ludwigshafen
- > 3 Zimmer

- > 86,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1411



AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.