



KRONJUWEL

Familienhaus mit Seesicht

EIN WOHNTRAUM FÜR FAMILIEN

Die Highlights

- **Luxuriöses Einfamilienhaus mit Seesicht**
- **Pool mit viel Privatsphäre**
- **Flächendeckende Fußbodenheizung**
- **Großzügige Terrasse und Balkon**
- **Einzigartige Architektur**
- **Garage mit 2 Stellplätzen und ausgedehnte Einfahrt**
- **Perfektes Eigenheim für hohe Ansprüche**
- **Designkamin im Wohnzimmer**
- **Hochwertige Küche mit Blick auf den See**
- **Wenige Minuten bis zum Ufer**
- **Luxuriöses en Suite Bad**
- **Hobbyraum im Keller**
- **Moderne Haustechnik und Lüftung**
- **Effiziente Wärmepumpe**
- **Edle, einheitliche Fliesenböden**



Das Objekt

Angaben zum Objekt:

Baujahr:	2012
Heizungen:	Wärmepumpe mit Fußbodenheizung Energiebedarf: 37,92 kWh/(m ² /a) Kamin
Wohnfläche:	ca. 229,2 m ²
Nutzfläche:	ca. 115,51 m ²
Zimmer:	6,5 Zimmer + 2 Bäder + WC
Grundstück:	470 m ²
Parkflächen:	Garage mit 2 großzügigen Stellplätzen, optional Platz für bis zu 2 Fahrzeuge vor dem Haus, zusätzlicher Stellplatz am Hauseingang
Bezugsfrei:	Nach Vereinbarung

Ihr Kaufpreis:

Den Kaufpreis der Immobilie mit Grundstück, Einbauküche, Pool und Inventar nach Vereinbarung erfahren Sie gern bei uns auf Anfrage (zzgl. den üblichen Kaufnebenkosten wie 3,57% Maklercourtage inkl. Mehrwertsteuer, 5% Grunderwerbssteuer, sowie Notar- und Grundbuchkosten).



Beschreibung zum Objekt

Am Hang von Bodman-Ludwigshafen liegt dieses energie-sparend erstellte luxuriöse Einfamilienhaus. Dieser ein-drucksvolle Rückzugsort aus dem Baujahr 2012 verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 229 m², einer weiteren Nutzfläche von ca. 115 m² und ein pflegeleichtes Grundstück mit ca. 470 m² Grundstücksfläche, auf welchem das Haus und der Pool mit viel Privatsphäre ausreichend Platz finden.

MODERNE UND HARMONIE SIND DIE ZENTRALEN THEMEN

Große, bodentiefe 3-fach verglaste Fenster lassen an der Südostseite des Hauses viel Licht und Helligkeit in die groß-zügigen Räumlichkeiten und geben den Blick frei auf den traumhaften Seeblick.

Das Herzstück ist der großzügige Wohnbereich, welcher nebst Wohnzimmer direkt an die offene Küche anschließt. Die Küche verfügt zusätzlich über eine Nebenküche und ist mit AEG-Geräten ausgestattet. Ein Highlight ist hierbei das Kochen mit Blick Richtung See.

Nahtlos ergänzt wird der Wohnbereich durch die breite Ter-

Beschreibung zum Objekt

rasse. Diese ist dank der vollständig aufschiebba-
ren Fensterelemente des Erdgeschosses eine direkte Erweiterung des
Wohnzimmers, und dank Markisen auch bei weniger gutem
Wetter nutzbar. Ein Home-Office ist ebenfalls zu finden, mit
ausreichend Platz für 2 Schreibtische.

Von der Terrasse aus sind es nur wenige Schritte zum Pool,
der selbst im Winter beheizbar ist und gerade für Familien
ein wertvolles Extra sein kann. Zusammen mit der Privat-
sphäre durch hohe Hecken und die Stimmungsvolle Beleuch-
tung lassen sich hier viele schöne Stunden verbringen.

Der Wohnbereich ist durch einige Extras ausgezeichnet,
darunter der stylische Kamin im Wohnzimmer oder der ins
Interieur integrierte, hochwertige Weinkühlschrank. Prak-
tisch gehalten sind zudem der Hauswirtschaftsraum und das
Gäste-WC auf der Etage.

Das Treppenhaus, mit einer edlen freitragenden, wandver-





Beschreibung zum Objekt

bundenen Treppe, führt im Keller zu den jeweiligen Technik- oder Stauräumen. Beheizt wird das Haus mittels Wärmepumpe, die über eine Fußbodenheizung wohlige Wärme verbreitet. Aber auch eine Lüftungsanlage trägt zum hervorragenden Raumklima bei. Nebst Hobbyraum, Kellerraum und Müllstation befindet sich im Untergeschoss die großzügige Garage mit Platz für 2 Fahrzeuge, davon eines auch mit Überlänge. Weitere Stellplätze befinden sich vor der Garage und dem Hauseingang.

Im Obergeschoss, die private Etage, finden sich zwei Kinderzimmer, welche beide Zugang zum eigenen Kinderbad haben. Der Elternbereich besteht aus drei Räumlichkeiten: Der großzügige Master-Bedroom, die geräumige Ankleide, sowie das luxuriöse en Suite Badezimmer. Dieses besticht durch eine gemütliche Badewanne, sowie eine Walk-in Dusche mit zusätzlicher Sitzgelegenheit. Das Schlafzimmer ist zudem klimatisiert.

Der Balkon, von Bad und Schlafzimmer erreichbar, rundet die Immobilie perfekt ab, mit traumhafter See- und Alpensicht.

Überzeugen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie nahe

Beschreibung zum Objekt

dem Bodensee, perfekt für Naturliebhaber und Genießer.

Wir freuen uns auf Sie!

RECHTLICHES:

Das Objekt liegt in der Kronbühlstraße 5G, 78351 Bodman-Ludwigshafen am Bodensee und wird durch die Von Hirsch GmbH - Immobilien am Bodensee exklusiv vermarktet und verkauft. Die Objektbeschreibung wurde mit Hilfe und nach Angaben des Eigentümers erstellt. Für eventuelle Abweichungen übernehmen wir keine Haftung. Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne unter: hirsch@vonhirschimmobilien.de

Impressionen & Details

Das Haus, von außen eindrucksvoll und doch dezent, enthält alle Facetten für ein großartiges Heim für Ihre Familie. Individuell geplant ist diese Immobilie das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Genießer. Die Möglichkeiten in diesem Haus sind nahezu unbegrenzt und laden ein sich noch weiter zu entfalten. All die Vorzüge, vom Pool, dem Blick oder der großen Küche, schaffen für Sie den Rückzugsort, den Sie nie wieder verlassen wollen.





WOHN &
ESS-BEREICH





+
ROMANTIK
PUR



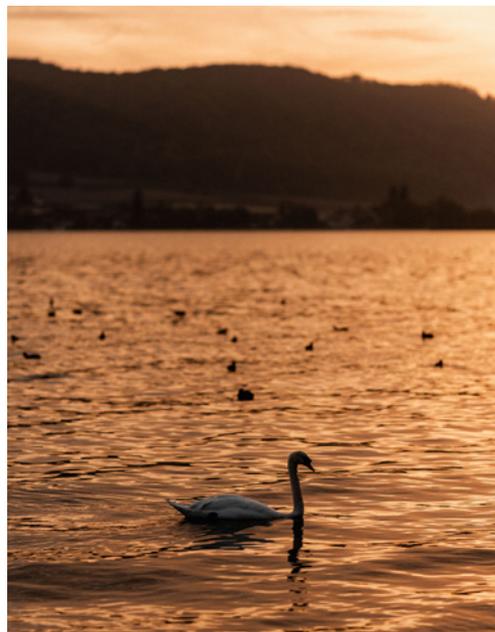


+
ERHOLUNG
& BADESPASS





IN DIREKTER
SEENÄHE



Raumaufteilung Obergeschoss

- ① Eingang
- ② Flur
- ③ Gäste-WC
- ④ HWR
- ⑤ Büro
- ⑥ Wohn- Essbereich mit offener Küche
- ⑦ Vorratsraum & Nebenküche
- ⑧ Treppenhaus
- ⑨ Terrasse
- ⑩ Pool



[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

Raumaufteilung Obergeschoss

- ① Schlafzimmer mit En-Suite Badezimmer
- ② Ankleide
- ③ Kinderbadezimmer
- ④ Balkon
- ⑤ Kinderzimmer 1
- ⑥ Kinderzimmer 2
- ⑦ Flur



[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

Raumaufteilung Untergeschoss

- ① Treppenhaus & Flur
- ② Hobbyraum
- ③ Kellerraum 1
- ④ Müllstation
- ⑤ Heizungsraum
- ⑥ Garage



[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

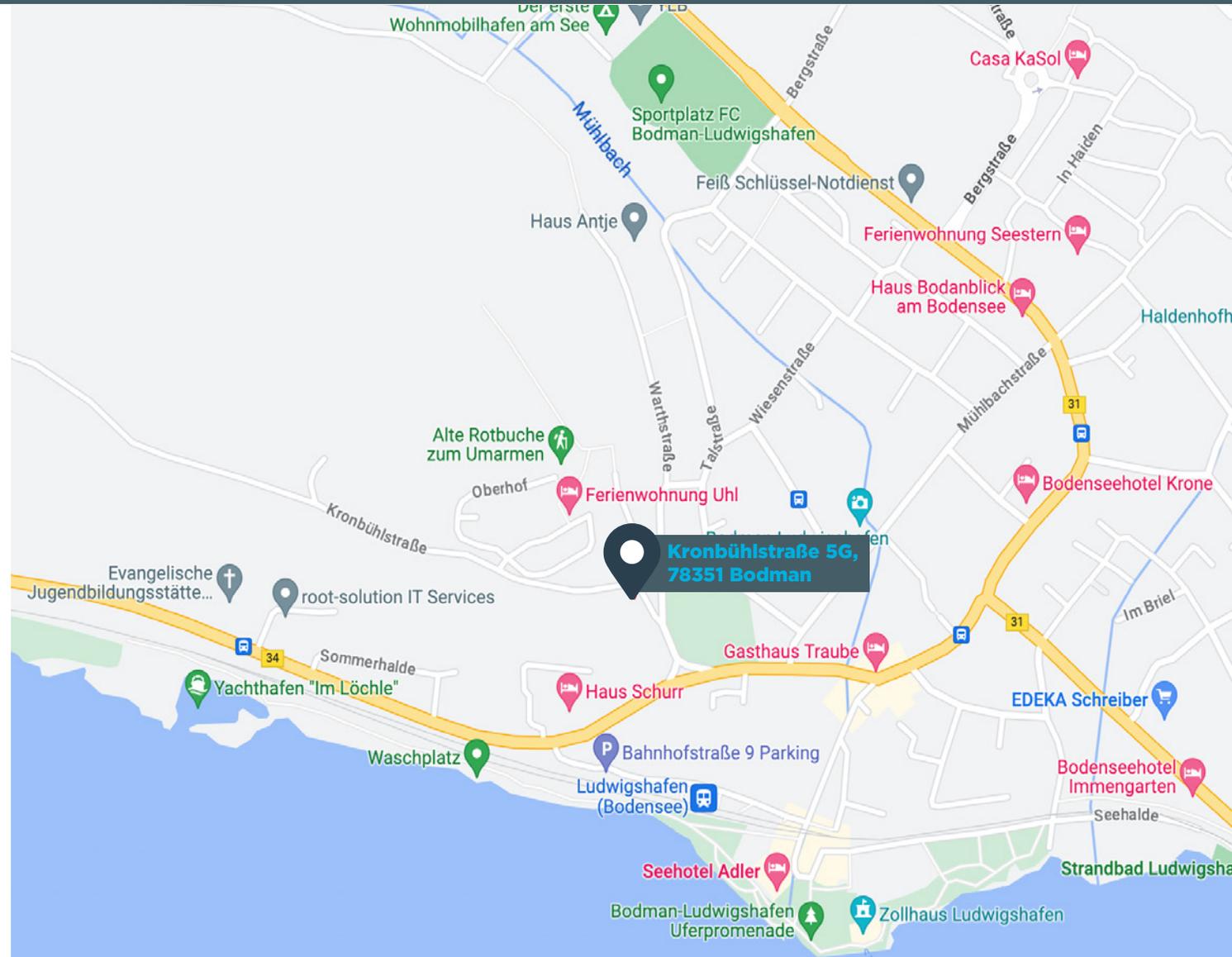
Lage & Infrastruktur

Bekannt als Urlaubsdestination steht die Gemeinde Ludwigshafen, neben einer hervorragenden Gastronomie, auch für unberührte Natur: Wälder, tolle Wandermöglichkeiten, Naturschutzgebiet und herrliche Aussichten – nirgends zeigt sich die Bodenseelandschaft facettenreicher und ursprünglicher.

Genießen Sie das Leben – Schwimmen, Segeln, Kanufahren, Wandern oder einfach nur mit einem guten Buch in der Sonne liegen: Die einladende Umgebung hat vieles zu bieten. Auf Ihrer Erkundungstour entdecken Sie kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants am See, aber auch in kürzester Zeit bekannte umliegende Orte wie Überlingen, Radolfzell oder Konstanz.

Unabhängig von Ihren eher sportlichen oder kulturellen Präferenzen, können Sie hier Ihre wertvolle Freizeit inmitten einer guten und wachsenden Infrastruktur genießen, die von Ihrem neuen Zuhause fußläufig sehr gut zu erreichen ist.

Die Straßen „Kronbühlstraße“ gehört zu einem gehobenen Wohngebiet und zeichnet sich durch die ruhige Lage, die Seesicht und gute Anbindung aus. Hier bildet sich das perfekte Mittelfeld zwischen erholsamen Rückzugsort am See und schnellem Zugang zum Rest der Welt.



→ **Tipp:** Klicken Sie auf die Karte, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

Immobilien am Bodensee

Feldstr. 13A,

DE - 78345 Moos (Kreis Konstanz)

Ansprechpartner: Sebastian Hirsch

Mobil: +49 (0)151 59 44 70 20 (Mobil)

Telefon: +49 (0)7732 9436873 (Office)

hirsch@vonhirschimmobilien.de

www.immobilienambodensee.de



VON HIRSCH
IMMOBILIEN AM BODENSEE





KRONJUWEL

Familienhaus mit Seesicht