



# 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 <sup>2</sup> /a) Kamin
Wohnfläche:	ca. 229,2 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 115,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,5 Zimmer + 2 Bäder + WC
Grundstück:	470 m <sup>2</sup>
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 in energiesparender Massivbauweise erstellte luxuriöse Einfamilienhaus. Dieser eindrucksvolle Rückzugsort aus dem Baujahr 2012 verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup>, einer weiteren Nutzfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und ein pflegeleichtes Grundstück mit ca. 470 m<sup>2</sup> 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 großzügigen 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.

# Beschreibung zum Objekt

---

Nahtlos ergänzt wird der Wohnbereich durch die breite Terrasse. Diese ist dank der vollständig aufziehbaren 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 Privatsphäre durch hohe Hecken und die stimmungsvolle Beleuchtung 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. Praktisch gehalten sind zudem der Hauswirtschaftsraum und das Gäste-WC auf der Etage.





# Beschreibung zum Objekt

Das Treppenhaus, mit einer edlen freitragenden, wandverbundenen 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.

# Beschreibung zum Objekt

Überzeugen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie nahe 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](mailto: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



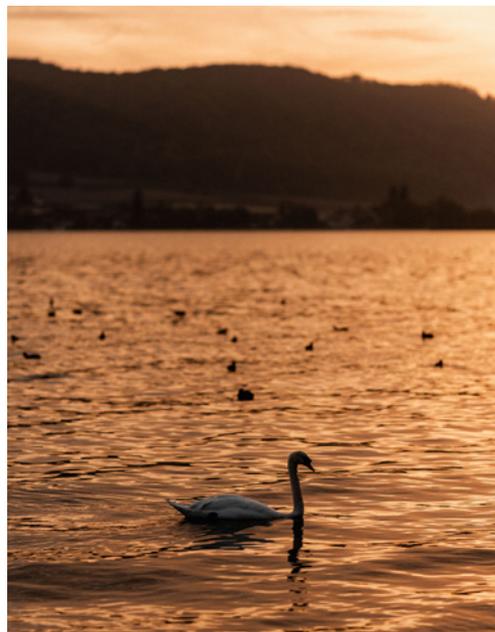


ERHOLUNG  
& BADESPASS





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 >>](#)

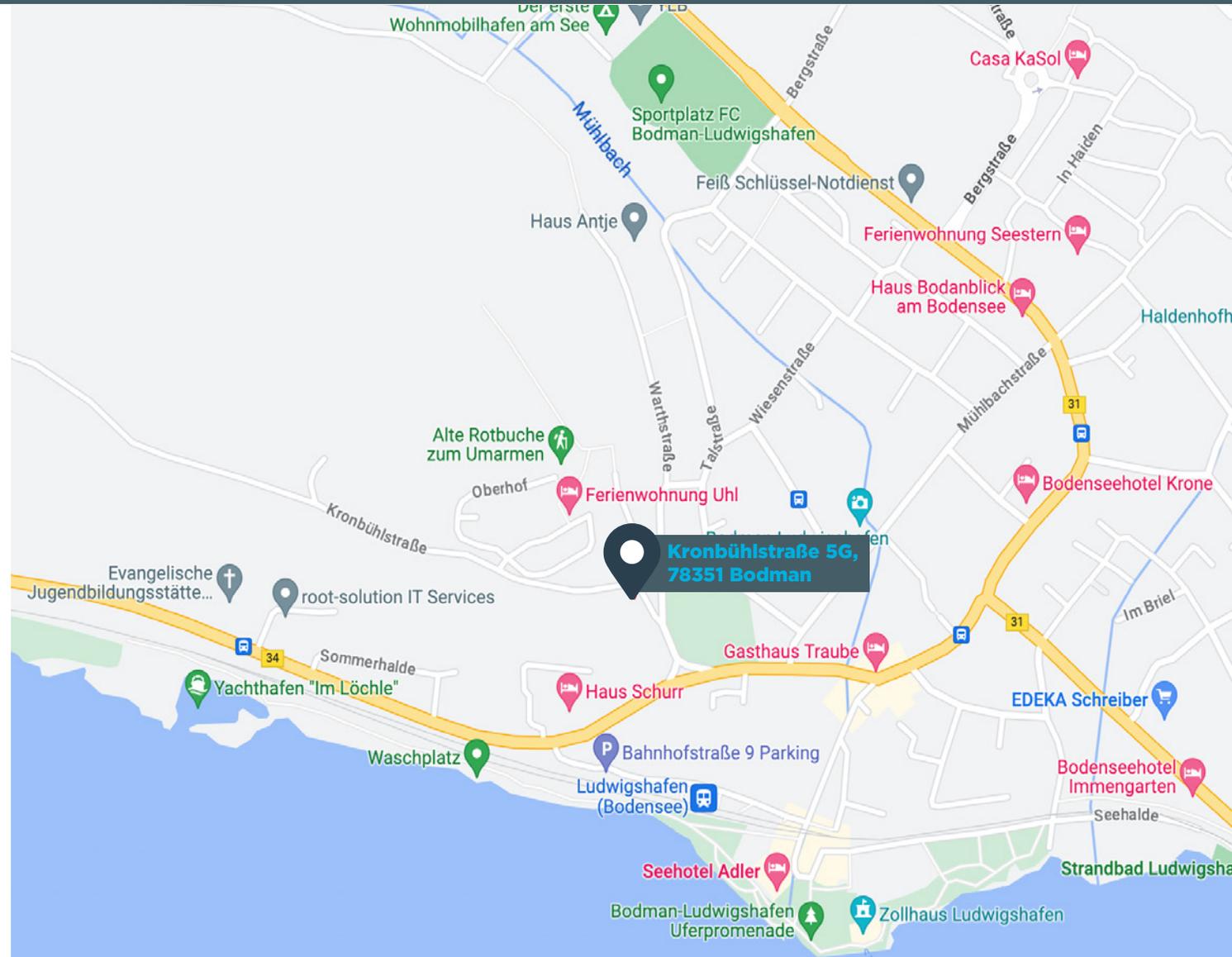
# Lage & Infrastruktur

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](mailto:hirsch@vonhirschimmobilien.de)

[www.immobilienambodensee.de](http://www.immobilienambodensee.de)



**VON HIRSCH**  
IMMOBILIEN AM BODENSEE





# KRONJUWEL

Familienhaus mit Seesicht