



VILLEN AM SEE

Bodman-Ludwigshafen



VILLEN AM SEE

Inhalt

Allgemein	Seite 04
Ausstattung	Seite 05
Villa Bodanrück	Seite 06
Villa Frauenberg	Seite 10
Villa Auenblick	Seite 14
Villa Schlosshalde	Seite 18
Villa Seegarten	Seite 22
Lage	Seite 26
Kontakt	Seite 27

Virtuelle Mustertour

Zum Drohnenvideo

www.villenamsee.de





VILLEN AM SEE



 Villa Frauenberg

 Schlosshalde

 Villa Bodanrück

 Villa Auenblick

 Villa Seegarten



VILLEN AM SEE

Beschreibung

Anspruchsvolle Details entscheiden über den Wohnkomfort, die individuelle Gestaltung jedoch über die Wohnatmosphäre. Das Architekturbild der heutigen Zeit: modern, wertbeständig und zurückhaltend. Öffnen Sie daher Herz und Auge für ein Projekt, das repräsentativ, hochwertig und extravagant ist. Das Gesamtkonzept dieses Projekts ist außergewöhnlich interessant und beinhaltet den Neubau von exklusiven Villen in einem luxuriösen Gesamtkonzept. Ein erhabenes Wohngefühl in Aussichts-lage, das gehobene Ausstattungsniveau und den facettenreichen Bodensee immer in der Nähe – der Traum vom Wohnen wird hier wahr.

Das ansprechende Wohnensemble setzt sich zusammen aus fünf eleganten Stadtvillen in erhöhter Lage. Die repräsentative Architektur am Hang fügt sich wohltuend in die umgebende Landschaft und Bebauung ein. Neben der stilvollen, modernen Interpretation bietet das Ensemble eine kunstvolle Gartengestaltung. Auf den Grundstücken entstehen individuell gestaltete Grünflächen, die geschmackvoll mit heimischen Bäumen, Büschen und Ziergräsern bepflanzt werden. Bei einer sensiblen Balance zwischen Intimität und Offenheit entsteht ein ganz neues Lebensgefühl.





VILLEN AM SEE

Ausstattung

Gibt es eine schönere Methode den Abend ausklingen zu lassen als mit einem Glas Rotwein in der Hand vor einem dekorativen Kaminfeuer? Wahlweise ist ein Ethanol- oder Holzkamin möglich.

Aber auch die Eingangstür, das Treppenhaus und nicht zuletzt die edlen Fußböden aus erlesenem Holze oder Stein: Einerseits traditionelle Gestaltungselemente, andererseits verströmen sie aus Holz oder Stein gefertigt einen zeitlosen und angenehmen Charme. Sie prägen als Materialien maßgeblich die Ästhetik und das Erscheinungsbild der Außenfassade sowie der Innenräume. Die Terrassen erhalten hochwertige Betonwerksteinplatten und die Balkonbeläge werden aus Douglasien- oder Lärchenholz gefertigt. Vorbereitet für Ihre persönliche Wohlfühloase – Sauna, Solarium oder Fitnessraum können hier verwirklicht werden. Nur wenige Schritte und Sie sind in Ihrem eigenen kleinen Wellnessraum angekommen. Gestalten Sie Ihren Raum im Untergeschoss nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen.

Virtuelle Mustertour





VILLEN AM SEE
BODANRÜCK

Details

Baujahr:	2020/2021
Heizung:	Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Wohnfläche:	291,12 m ²
Grundstück:	633 m ²
Parkflächen:	Bis 4 Stellplätze
Bezugsfrei:	2021

Ihr Kaufpreis:

Der schlüsselfertige und provisionsfreie Kaufpreis der Villa Bodanrück gemäß Baubeschreibung und Grundstück beträgt **2.432.000 EUR**.

- 1 Garage direkt an den Häusern á 42.000,00 €
- 1 Stellplatz in der TG Gräfl. Seedomaine à 40.000,00 €
- 1 Außenstellplatz á 13.000,00 €

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses wirklich besondere Baugrundstück in einer herrlichen Lage zeigen zu können.





BODANRÜCK

Mit Drohnenvideo

Grundrisse

Wohnung 1 | EG | 3 Zimmer

Flur	7,77 m ²
Wohnen, Essen, Küche	49,42 m ²
Bad	7,69 m ²
Zimmer 1	14,83 m ²
Zimmer 2	11,00 m ²
WC	2,44 m ²
HWR	3,58 m ²
3 % Putzabzug	-2,90 m ²
Terrasse (½)	4,50 m ²
Gesamt	98,33 m²



Wohnung 2 | OG | 3 Zimmer

Flur	7,77 m ²
Wohnen, Essen, Küche	49,42 m ²
Bad	7,69 m ²
Zimmer 1	14,83 m ²
Zimmer 2	11,00 m ²
WC	2,44 m ²
HWR	3,58 m ²
3 % Putzabzug	-2,90 m ²
Terrasse (½)	4,50 m ²
Gesamt	98,33 m²



Wohnung 3 | DG | 3 Zimmer

Flur	8,94 m ²
Wohnen, Essen, Küche	46,13 m ²
Bad	6,58 m ²
Zimmer 1	15,88 m ²
Zimmer 2	9,66 m ²
WC	2,44 m ²
HWR	3,11 m ²
3 % Putzabzug	- 2,78 m ²
Terrasse (½)	4,50 m ²
Gesamt	94,46 m²

Ausstattung

Das abgetönte Weiß des Putzes bildet einen harmonischen Kontrast zu der patinierten Verschindelung des Hauptkörpers. Das matte Ziegelrot des Biberschwanzdaches und das natürliche Grün der klassischen Fensterläden setzen kleine Farbakzentuierungen und vollenden das kunstvolle Gesamtbild der Villa. Die Terrasse und der Balkon der Wohnung 1 und 2 weisen Richtung Süden und ermöglichen einen angenehmen Blick auf die grünen Hänge des Bodanrücks. Stimmige Details und ansprechende Gestaltungslösungen begeistern das Auge des Betrachters.

Die Aufteilung der Neubau Villa ermöglicht aber nicht nur die Eigennutzung der gesamten Wohnfläche auf gehobenem Niveau, sondern auch eine externe Vermietung und / oder Aufteilung in eine Wohneigentumsgemeinschaft für eine weitere flexible Nutzung, was auch der zu Verfügung gestellte Parkbereich mit einer Doppelgarage und zwei weiteren Außenstellplätzen unterstreicht.

Virtuelle Mustertour





VILLEN AM SEE

FRAUENBERG

Details

Baujahr:	2020/2021
Heizung:	Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Wohnfläche:	256,73 m ²
Grundstück:	613 m ²
Parkflächen:	Bis 4 Stellplätze
Bezugsfrei:	2021

Ihr Kaufpreis:

Der schlüsselfertige und provisionsfreie Kaufpreis der Villa Bodanrück gemäß Baubeschreibung und Grundstück beträgt **2.292.000 EUR**.

- 1 Garage direkt an den Häusern á 42.000,00 €
- 1 Stellplatz in der TG Gräfl. Seedomäne à 40.000,00 €
- 1 Außenstellplatz á 13.000,00 €

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses wirklich besondere Baugrundstück in einer herrlichen Lage zeigen zu können.





FRAUENBERG

Mit Drohnenvideo

Grundrisse

Wohnung 1 | EG | 3 Zimmer

Flur	8,97 m ²
Wohnen, Essen, Küche	29,67 m ²
Bad	9,09 m ²
Zimmer 1	12,03 m ²
Zimmer 2	13,74 m ²
WC	3,03 m ²
HWR	2,25 m ²
3 % Putzabzug	- 2,36 m ²
Terrasse 1 (½)	6,00 m ²
Terrasse 2 (½)	6,00 m ²
Gesamt	88,42 m²



Wohnung 2 | OG | 3 Zimmer

Flur	8,97 m ²
Wohnen, Essen, Küche	29,67 m ²
Bad	9,09 m ²
Zimmer 1	12,03 m ²
Zimmer 2	13,74 m ²
WC	3,03 m ²
HWR	2,25 m ²
3 % Putzabzug	- 2,36 m ²
Balkon 1 (½)	6,00 m ²
Balkon 2 (½)	6,00 m ²
Gesamt	88,42 m²



Wohnung 3 | OG | 3 Zimmer

Flur	8,57 m ²
Wohnen, Essen, Küche	28,31 m ²
Bad	8,25 m ²
Zimmer 1	10,40 m ²
Zimmer 2	11,12 m ²
WC	3,03 m ²
HWR	1,86 m ²
3 % Putzabzug	- 2,15 m ²
Balkon 1 (½)	2,25 m ²
Balkon 2 (½)	2,25 m ²
Balkon 3 (½)	6,00 m ²
Gesamt	79,89 m²





FRAUENBERG

Mit Drohnenvideo

Ausstattung

Genügend Platz zum Entfalten und ausreichend Raum zum Leben für Jung und Alt zeichnet diese gelungene Villa aus. Die Farbakzente bei diesem Gebäude setzen auf ein kräftiges, aber elegantes Rot. In Verbindung mit den klassischen, im schlichten Weiß gehaltenen Elementen wie Sprossenfenstern und Dachuntersicht, ergibt es ein interessantes Gesamtkonzept.

Die unterschiedliche Ausrichtung der Freiflächen ermöglicht einerseits eine Sonnenterrasse im Süden und andererseits Durchblicke Richtung See. Die Aufteilung der Neubau Villa ermöglicht aber nicht nur die Eigennutzung der gesamten Wohnfläche auf gehobenem Niveau, sondern auch eine externe Vermietung und / oder Aufteilung in eine Wohneigentumsgemeinschaft für eine weitere flexible Nutzung, was auch der zu Verfügung gestellte Parkbereich mit einer Doppelgarage und zwei weiteren Außenstellplätzen unterstreicht.

Virtuelle Mustertour





VILLEN AM SEE

AUENBLICK

Details

Baujahr:	2020/2021
Heizung:	Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Wohnfläche:	284,07 m ²
Grundstück:	514 m ²
Parkflächen:	Bis 4 Stellplätze
Bezugsfrei:	2021

Ihr Kaufpreis:

Der schlüsselfertige und provisionsfreie Kaufpreis der Villa Bodanrück gemäß Baubeschreibung und Grundstück beträgt **2.169.000 EUR**.

- 1 Garage direkt an den Häusern á 42.000,00 €
- 1 Stellplatz in der TG Gräfl. Seedomaine à 40.000,00 €
- 1 Außenstellplatz á 13.000,00 €

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses wirklich besondere Baugrundstück in einer herrlichen Lage zeigen zu können.





AUENBLICK

Mit Drohnenvideo

Grundrisse

Wohnung 1 | EG | 3 Zimmer

Eingang, Garderobe	5,50 m ²
Wohnen, Essen, Küche	46,37 m ²
Bad	8,34 m ²
Zimmer 1	14,81 m ²
Zimmer 2	14,23 m ²
WC	2,69 m ²
Abstellraum	2,73 m ²
Flur	3,25 m ²
3 % Putzabzug	- 2,94 m ²
Terrasse (½)	7,50 m ²
Gesamt	102,48 m²



Wohnung 2 | OG | 3 Zimmer

Flur	9,37 m ²
Wohnen, Küche, Essen	32,54 m ²
Bad	9,57 m ²
Zimmer 1	14,81 m ²
Zimmer 2	9,90 m ²
WC	2,78 m ²
Abstellraum	2,25 m ²
Eingang, Garderobe	5,18 m ²
3 % Putzabzug	- 2,59 m ²
Balkon 1 (½)	6,12 m ²
Balkon 2 (½)	7,50 m ²
Gesamt	97,43 m²



Wohnung 3 | DG | 3 Zimmer

Flur	4,69 m ²
Wohnen, Küche, Essen	30,25 m ²
Eingang, Garderobe	9,30 m ²
Bad	8,35 m ²
Zimmer 1	12,65 m ²
Zimmer 2	8,84 m ²
WC	2,78 m ²
Abstellraum	2,17 m ²
3 % Putzabzug	- 2,37 m ²
Balkon (½)	7,50 m ²
Gesamt	84,16 m²





AUENBLICK

Mit Drohnenvideo

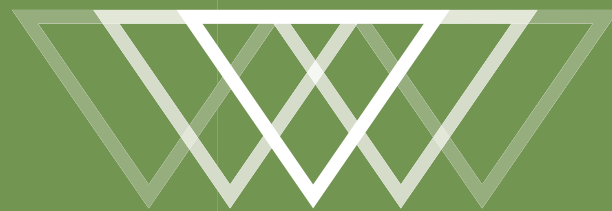
Ausstattung

Viele Grasflächen sorgen über den Tag verteilt für verschiedenste Lichtstimmungen und so für ein behagliches Wohnambiente. Die Architektur dieser Villa begeistert vor allem durch eine moderne Zurückhaltung. Die Farbkombination weiß und mittelblau wirken kühl und zurückhaltend schlicht. Für einen zusätzlichen Kontrast im Bereich der Außenfassade wird mit unterschiedlichen Putzstrukturen gearbeitet. Dabei bildet der zum See gewandte Einschnitt im Obergeschoss eine großzügige Terrasse, deren Brüstung als Fortsetzung der Fassade ebenfalls eine weiße Putzstruktur erfährt.

Die Aufteilung der Neubau Villa ermöglicht aber nicht nur die Eigennutzung der gesamten Wohnfläche auf gehobenem Niveau, sondern auch eine externe Vermietung und / oder Aufteilung in eine Wohneigentumsgemeinschaft für eine weitere flexible Nutzung, was auch der zu Verfügung gestellte Parkbereich mit einer Doppelgarage und zwei weiteren Außenstellplätzen unterstreicht.

Virtuelle Mustertour





VILLEN AM SEE

SCHLOSSHALDE



SCHLOSSHALDE

Mit Drohnenvideo

Details

Baujahr:	2020/2021
Heizung:	Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Wohnfläche:	275,37 m ²
Grundstück:	488 m ²
Parkflächen:	Bis 4 Stellplätze
Bezugsfrei:	2021

Ihr Kaufpreis:

Der schlüsselfertige und provisionsfreie Kaufpreis der Villa Bodanrück gemäß Baubeschreibung und Grundstück beträgt **1.893.000 EUR**.

- 1 Garage direkt an den Häusern á 42.000,00 €
- 1 Stellplatz in der TG Gräfl. Seedomaine à 40.000,00 €
- 1 Außenstellplatz á 13.000,00 €

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses wirklich besondere Baugrundstück in einer herrlichen Lage zeigen zu können.



Grundrisse

Wohnung 1 | EG | 3 Zimmer

Eingang, Garderobe, Flur	9,00 m ²
Wohnen, Essen, Küche	34,73 m ²
Bad	8,34 m ²
Zimmer 1	13,60 m ²
Zimmer 2	12,19 m ²
WC	2,84 m ²
HWR	2,18 m ²
3 % Putzabzug	- 2,49 m ²
Wintergarten (½)	5,52 m ²
Terrasse (½)	8,63 m ²
Gesamt	94,54 m²



Wohnung 2 | OG | 3 Zimmer

Eingang, Garderobe, Flur	9,00 m ²
Wohnen, Essen, Küche	34,73 m ²
Bad	8,34 m ²
Zimmer 1	13,60 m ²
Zimmer 2	12,19 m ²
WC	2,84 m ²
Abstellraum	2,18 m ²
3 % Putzabzug	- 2,49 m ²
Balkon 1 (½)	6,60 m ²
Balkon 2 (½)	8,63 m ²
Gesamt	95,62 m²



Wohnung 3 | DG | 3 Zimmer

Flur	10,37 m ²
Bad	8,52 m ²
WC	2,78 m ²
Zimmer 1	11,24 m ²
Zimmer 2	11,34 m ²
Abstellraum	1,96 m ²
Küche, Essen	18,43 m ²
Wohnen	10,44 m ²
3 % Putzabzug	- 2,25 m ²
Balkon 1 (½)	8,63 m ²
Balkon 2 (½)	3,75 m ²
Gesamt	85,21 m²





SCHLOSSHALDE

Mit Drohnenvideo

Ausstattung

Beeindruckend, wie die Computerdarstellungen in den verschiedenen Jahresstimmungen den Blick auf sich ziehen. Ein ganz privater Garten mit Wintergarten lässt viel Spielraum für die Umsetzung kreativer Ideen. Der zum See ausgerichtete Wintergartenvorbau ist als grün lackierte Holzkonstruktion mit, wie in der gesamten Villa, stilvollen Sprossenfenstern geplant.

Die Terrassenbrüstung des darüberliegenden Balkons ist mit Holzstäben gefüllt. In Kombination mit den in Grün gehaltenen Fensterläden ergibt sich ein einladendes und charmantes Wohnensemble.

Die Aufteilung der Neubau Villa ermöglicht aber nicht nur die Eigennutzung der gesamten Wohnfläche auf gehobenem Niveau, sondern auch eine externe Vermietung und / oder Aufteilung in eine Wohneigentumsgemeinschaft für eine weitere flexible Nutzung, was auch der zu Verfügung gestellte Parkbereich mit einer Doppelgarage und zwei weiteren Außenstellplätzen unterstreicht.

Virtuelle Mustertour





VILLEN AM SEE

SEEGARTEN

Details

Baujahr:	2020/2021
Heizung:	Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Wohnfläche:	252,60 m ²
Grundstück:	507 m ²
Parkflächen:	Bis 4 Stellplätze
Bezugsfrei:	2021

Ihr Kaufpreis:

Der schlüsselfertige und provisionsfreie Kaufpreis der Villa Bodanrück gemäß Baubeschreibung und Grundstück beträgt **2.270.000 EUR**.

- 1 Garage direkt an den Häusern á 42.000,00 €
- 1 Stellplatz in der TG Gräfl. Seedomaine à 40.000,00 €
- 1 Außenstellplatz á 13.000,00 €

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses wirklich besondere Baugrundstück in einer herrlichen Lage zeigen zu können.





SEEGARTEN

Mit Drohnenvideo

Grundrisse

Wohnung 1 | EG | 3 Zimmer

Flur	9,62 m ²
Abstellraum	2,87 m ²
Wohnen, Essen, Küche	27,84 m ²
Bad	8,32 m ²
Zimmer 1	15,25 m ²
Zimmer 2	11,07 m ²
WC	2,37 m ²
3 % Putzabzug	- 2,32 m ²
Wintergarten (½)	8,88 m ²
Terrasse (½)	3,00 m ²
Gesamt	86,90 m²



Wohnung 2 | OG | 3 Zimmer

Flur	9,62 m ²
Abstellraum	2,87 m ²
Wohnen, Essen, Küche	27,84 m ²
Bad	8,32 m ²
Zimmer 1	15,25 m ²
Zimmer 2	11,07 m ²
WC	2,37 m ²
3 % Putzabzug	- 2,32 m ²
Balkon (½)	10,62 m ²
Gesamt	85,64 m²



Wohnung 3 | DG | 3 Zimmer

Flur	9,55 m ²
Abstellraum	3,40 m ²
Wohnen, Essen, Küche	25,38 m ²
Bad	7,25 m ²
Zimmer 1	13,90 m ²
Zimmer 2	9,74 m ²
WC	2,37 m ²
3 % Putzabzug	- 2,15 m ²
Balkon (½)	10,62 m ²
Gesamt	80,06 m²



SEEGARTEN

Mit Drohnenvideo

Ausstattung

Beeindruckend, wie die Computerdarstellungen in den verschiedenen Jahresstimmungen den Blick auf sich ziehen. Ein ganz privater Garten mit Wintergarten lässt viel Spielraum für die Umsetzung kreativer Ideen. Der zum See ausgerichtete Wintergartenvorbau ist als grün lackierte Holzkonstruktion mit, wie in der gesamten Villa, stilvollen Sprossenfenstern geplant.

Die Terrassenbrüstung des darüberliegenden Balkons ist mit Holzstäben gefüllt. In Kombination mit den in Grün gehaltenen Fensterläden ergibt sich ein einladendes und charmantes Wohnensemble.

Die Aufteilung der Neubau Villa ermöglicht aber nicht nur die Eigennutzung der gesamten Wohnfläche auf gehobenem Niveau, sondern auch eine externe Vermietung und / oder Aufteilung in eine Wohneigentumsgemeinschaft für eine weitere flexible Nutzung, was auch der zu Verfügung gestellte Parkbereich mit einer Doppelgarage und zwei weiteren Außenstellplätzen unterstreicht.

Virtuelle Mustertour





VILLEN AM SEE

Mit Drohnenvideo

Lage

Traumhaft wohnen, wo andere Urlaub machen – und der See ist immer nur einen Sprung entfernt! Die charmante Gemeinde Bodman-Ludwigshafen im Landkreis Konstanz besteht, wie der Name schon vermuten lässt, aus den beiden Orten Bodman und Ludwigshafen. Beide haben ihre eigene Geschichte und Tradition, gehen aber seit 1975 einen gemeinsamen Weg. Bekannt als Urlaubsdestination steht die Gemeinde, neben einer hervorragenden Gastronomie, auch für unberührte Natur: Wälder, tiefe Schluchten, Naturseen 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 Burgruinen, an dessen Hängen der Bärlauch wild wächst, und das Kloster Frauenberg mit seiner gruslig-traurigen Geschichte um die Rettung des kleinen Grafen von Bodman im 14. Jahrhundert. Unabhängig von Ihren eher sportlichen oder kulturellen Präferenzen, hier können Sie Ihre wertvolle Freizeit genießen inmitten einer guten Infrastruktur, die von Ihrem neuen Zuhause fußläufig sehr gut zu erreichen ist.





VILLEN AM SEE

Mit Drohnenvideo

Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

Immobilien am Bodensee

Niederzellerstrasse 27,

DE - 78479 Reichenau

Ansprechpartner: Sebastian Hirsch

phone: +49 (0) 7534 – 271 99 10

mobile: +49 (0) 151 59. 44 70 20

hirsch@vonhirschimmobilien.de

www.immobilienambodensee.de



VON HIRSCH
IMMOBILIEN AM BODENSEE





VILLEN AM SEE

Bodman-Ludwigshafen