

## 2,5-Zimmer Erdgeschosswohnung mit großem Garten – Neubau in Bodman-Ludwigshafen am Bodensee



AB\_BL-WE2  
Buhlstraße 2  
78351 Bodman-Ludwigshafen  
Deutschland

## Daten im Überblick

Einheitennummer	AB_BL-WE2
Kategorie	Kauf – Wohnung
Unterkategorie	Erdgeschosswohnung
Baujahr ca.	2027
Qualität der Ausstattung	gehoben
Objektzustand	Erstbezug
Verfügbar ab	2027
Preis	415.500 €
Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	60,07 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse Fläche ca.	10,53 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Keller	Ja
Personenaufzug	Ja
Balkon / Terrasse	Ja

Abstellraum	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	25.10.2025
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	25.10.2035
Endenergiebedarf	15 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr Anlagentechnik	2027
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	2 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	10 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	10 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	60 Min.

## Provisionshinweis

ohne Provision

## Beschreibung

Diese barrierefreie 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung auf ca. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem eigenen Garten von rund 70 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung liegt in einem modernen Neubau mit nur sechs Wohneinheiten in ruhiger Lage von Bodman-Ludwigshafen.

Der Baubeginn ist am 15. November 2025, die Fertigstellung bis 15. November 2027 geplant.

### Helle Räume & durchdachter Grundriss

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten bietet viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küche ist halboffen gestaltet und grenzt direkt an den Essbereich an – ideal für alle, die modernes Wohnen mit funktionaler Struktur verbinden möchten.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Das Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche und wird ebenso wie die Bodenbeläge und Sanitärausstattung individuell in unserer Ausstellung bemustert.

Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der barrierefreie Zugang über den Aufzug sowie die ebenerdige Terrasse machen die Wohnung ideal auch für Senioren oder Paare, die Komfort und Zukunftssicherheit schätzen.

### Energieeffizient & hochwertig

Das Gebäude wird als energieeffizientes Haus mit moderner Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage errichtet.

Hausmeister- und Hausverwaltungsservice sind selbstverständlich vorhanden.

Die detaillierte Ausstattungsliste finden Sie im Exposé.

### Besonderheiten

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Tageslichtbad mit Dusche

Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit eigenem Garten (ca. 70 m<sup>2</sup>)

Barrierefrei – alles ebenerdig

Individuelle Bemusterung in unserer Ausstellung

Zahlungen nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Fertigstellung bis November 2027

Wir hoffen Ihr Interesse für dieses Objekt geweckt zu haben und würden uns freuen, Sie bei einer persönlichen Besichtigung begrüßen zu dürfen.

## Ausstattung

Ein Angebot, welches fast keine Wünsche offen lässt!

Die Architektur ist anspruchsvoll und dabei zeitlos!

Alle Eigentumswohnungen profitieren von einem idealen Raumkonzept, das eine helle, freundliche Atmosphäre verspricht.

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Aufzug
- Höchste Effizienz durch Luftwärmepumpe
- Multimediateilverteiler Unterputz
- Photovoltaikanlage
- Hausverwaltung und Hausmeister
- Kontrollierte Be- u. Entlüftungsanlage dezentral (Dezentrale Wohnraumlüftung - Mit Wärmerückgewinnung)
- Elegante Lack-Innentüren mit Profilfräsungen
- Bewegungsmelder im Flur
- Video Türsprechanlage
- Rauchmelder in Schlafräumen u. Fluren

- TV & Netzwerk-Dosen in Wohn- u. Schlafräumen
- Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumsteuerung
- Barrierefreie Duschen (Duschrinne, bodeneben)
- Sanitärobjekte Villeroy & Boch
- Bad-Armaturen Hansgrohe
- Echtglas-Duschabtrennungen
- Hochwertige Bodenbeläge nach Bemusterung (Fliesen, Laminat, Parkett oder Vinyl)
- Design-Fliesen (Feinsteinzeug)
- Edelputz-Wandbeläge
- Wände verputzt
- Carport und Stellplätze

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Bodman-Ludwigshafen, nur wenige Schritte vom Bodensee entfernt. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Cafés und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof sowie die Anlegestellen der Bodensee-Schifffahrt liegen in unmittelbarer Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die reizvolle Umgebung: Spazier- und Radwege entlang des Sees, der Yachthafen sowie zahlreiche Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten bieten eine hohe Lebensqualität. Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen sind ebenfalls schnell zu erreichen, sodass die Lage sowohl für Familien als auch für Paare und Singles attraktiv ist.

Die gute Verkehrsanbindung über die B31 macht den Standort zudem ideal für Pendler in Richtung Überlingen, Konstanz oder Stockach.

Bodman-Ludwigshafen verbindet die idyllische Seelage mit einer hervorragenden Infrastruktur – ein Ort, an dem Wohnen und Leben zum Genuss werden.

Bodman-Ludwigshafen ist eine Doppelgemeinde am westlichen Ende des Bodensees, deren beide beschaulichen Orte Bodman und Ludwigshafen sich an den Ufern des Überlinger Sees gegenüberliegen. Umgeben von grünen Bergrücken und verbunden über das Naturschutzgebiet, das zwischen Bodman und Ludwigshafen liegt, sind die beiden Orte eingebunden in eine idyllische Naturlandschaft, die vorrangig vom Obstbau geprägt ist.

Bodman-Ludwigshafen ist eine sympathische Doppelgemeinde, deren Orte sich an den Ufern des Überlinger Sees gegenüberliegen. Mit Bodman-Ludwigshafen muss es jemand besonders gut gemeint haben: Umgeben von tiefgrünen Bergrücken und verbunden über ein Naturschutzgebiet, sind die beiden Orte, zwischen denen das Wasser des Bodensees glitzert, eingebunden in eine idyllische Naturlandschaft, die vorrangig vom Obstbau geprägt ist. Historische Stätten und Gebäude erzählen noch heute ihre Geschichten von einer spannenden Vergangenheit der beiden Orte.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ob an Land oder auf dem Wasser – lassen hier die Urlaubstage wie im Flug vergehen: Wandern, Radfahren, Wassersport oder sich an Deck bei einer Schifffahrt den Fahrtwind um die Nase wehen lassen. Auch wer einfach Ruhe und Erholung inmitten von ländlicher Idylle sucht, ist in Bodman-Ludwigshafen goldrichtig.

## Sonstiges

Herzlich willkommen bei AUER & BRACHAT IMMOBILIEN GMBH seit über 55 Jahre am Bodensee. Wir engagieren uns gezielt für die Realisierung Ihrer individuellen Immobilienwünsche.

Unsere Kernkompetenz liegt in der Vermittlung privater Immobilien – unabhängig von Größenordnung und Wertigkeit. Ob Sie eine Eigentumswohnung oder eine repräsentative Jugendstilvilla veräußern, eine Neubauwohnung erwerben und gleichzeitig Ihr Bestandshaus verkaufen oder eine neue Immobilie kaufen möchten – wir begleiten Sie dabei.

Jede Immobilie ist einzigartig und erfordert einen Makler, der sich konsequent für Ihre Interessen einsetzt und das Objekt bestmöglich im Markt präsentiert.

Unsere fundierte Erfahrung als Immobilienmakler, gepaart mit langjähriger Expertise aus Verkauf und Marketing, ermöglicht es uns, das Potential Ihrer Immobilie präzise zu erkennen und den passenden Käuferkreis zu identifizieren.

Durch ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit können wir sehr gut auf die teils gegensätzlichen Interessen von Käufer- und Verkäuferseite eingehen und erfolgreich vermitteln.

Als Ihr verlässlicher Immobilienmakler beraten wir Sie umfassend bei der marktkonformen

Preisfindung. Wir betreuen Sie lückenlos: von der Beschaffung aller verkaufsrelevanten Objektunterlagen über die notarielle Beurkundung bis zur finalen Schlüsselübergabe. Wir machen das seit 1970 am Bodensee.

Für Rückfragen und ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

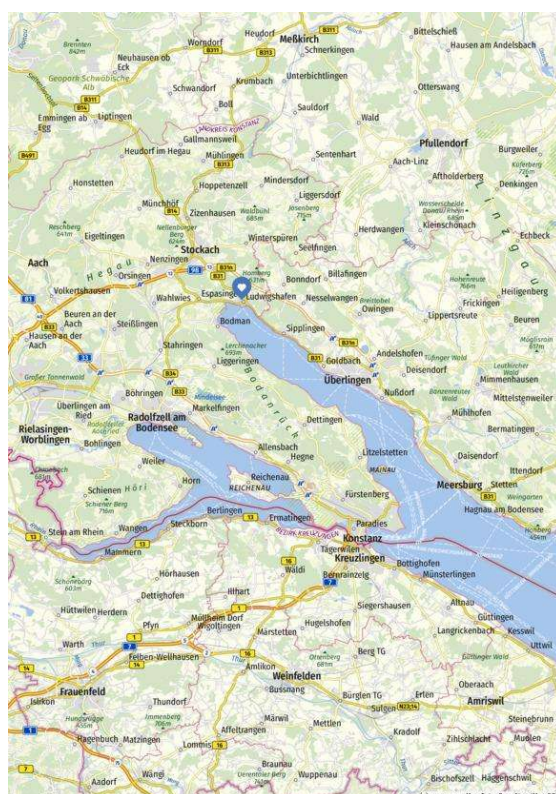


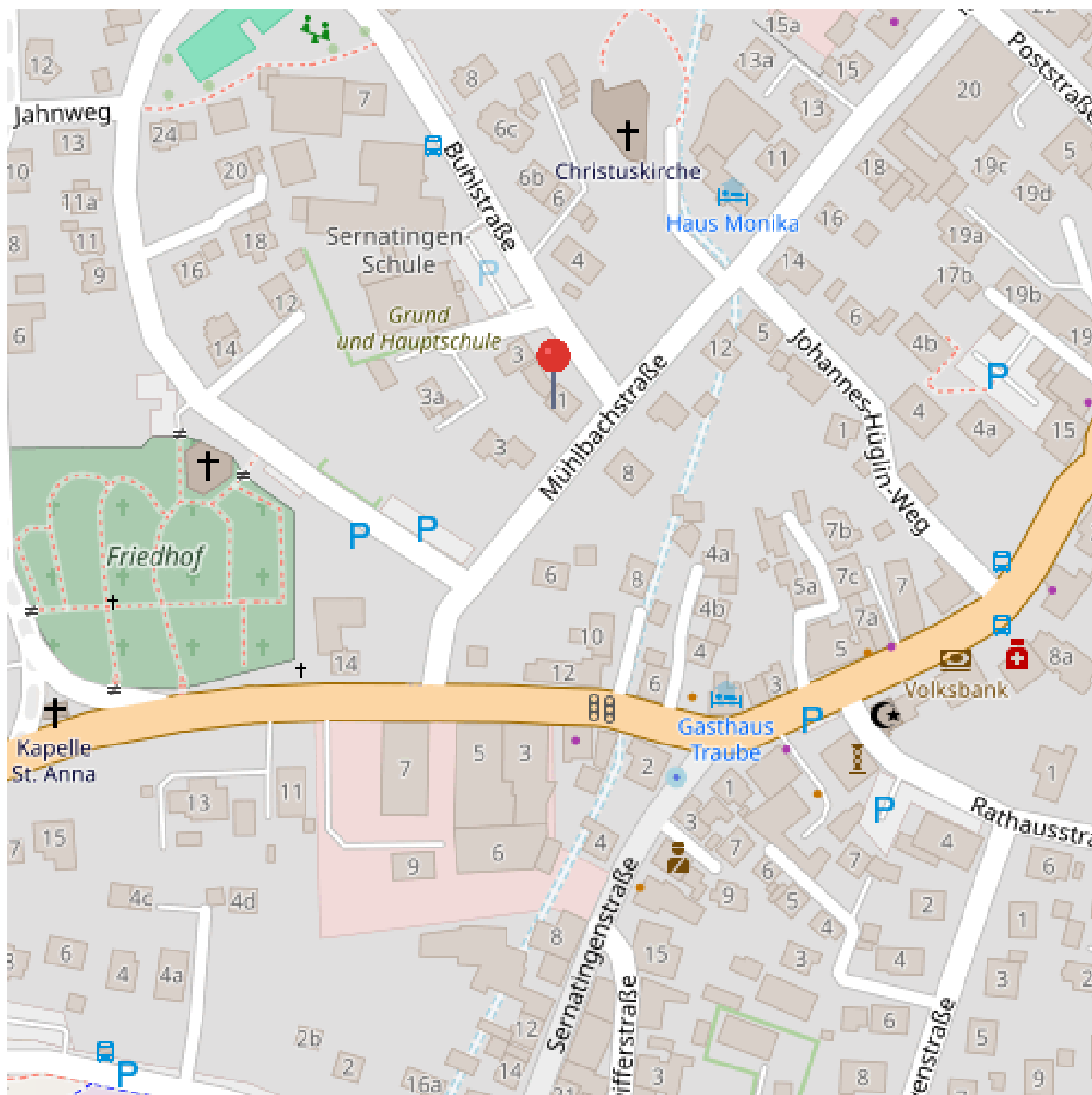


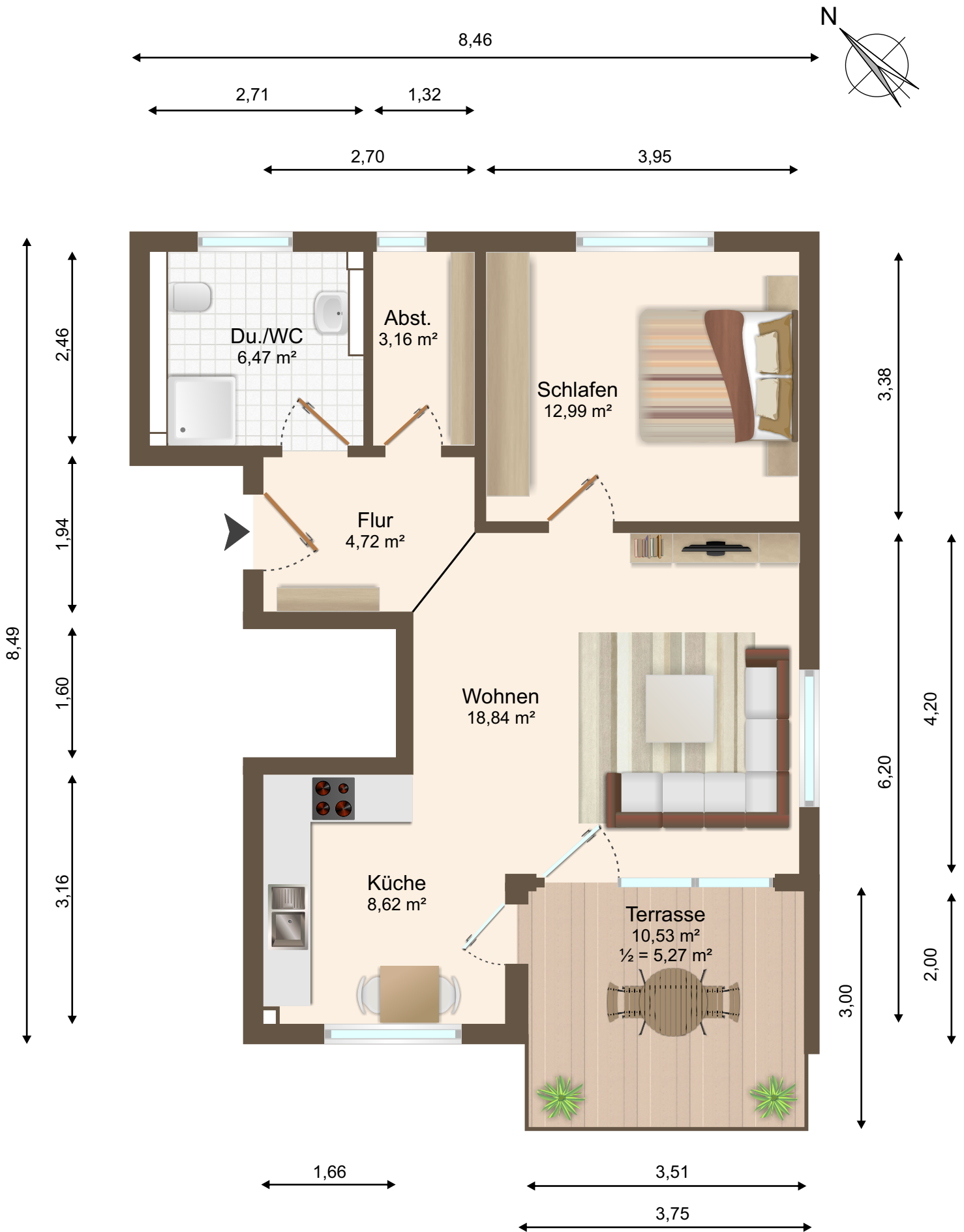














# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

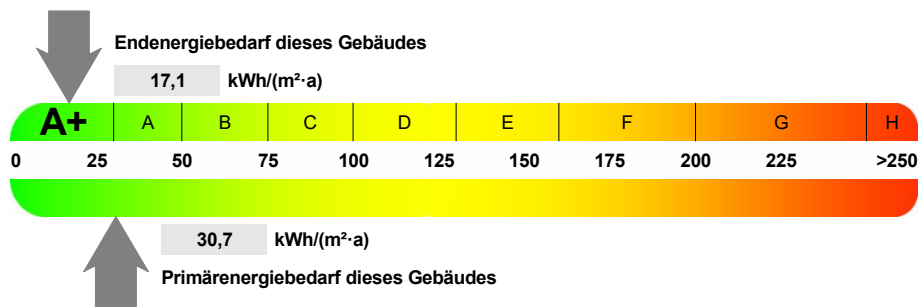
Registriernummer:

BW-2023-004581540

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 30,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub> <sup>3</sup>

Ist-Wert 0,29 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

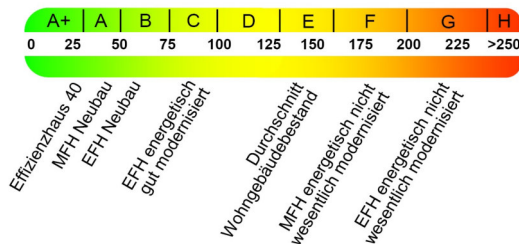
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie und Umweltwärme	75,3 %	150,5 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	24,7 %	49,5 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

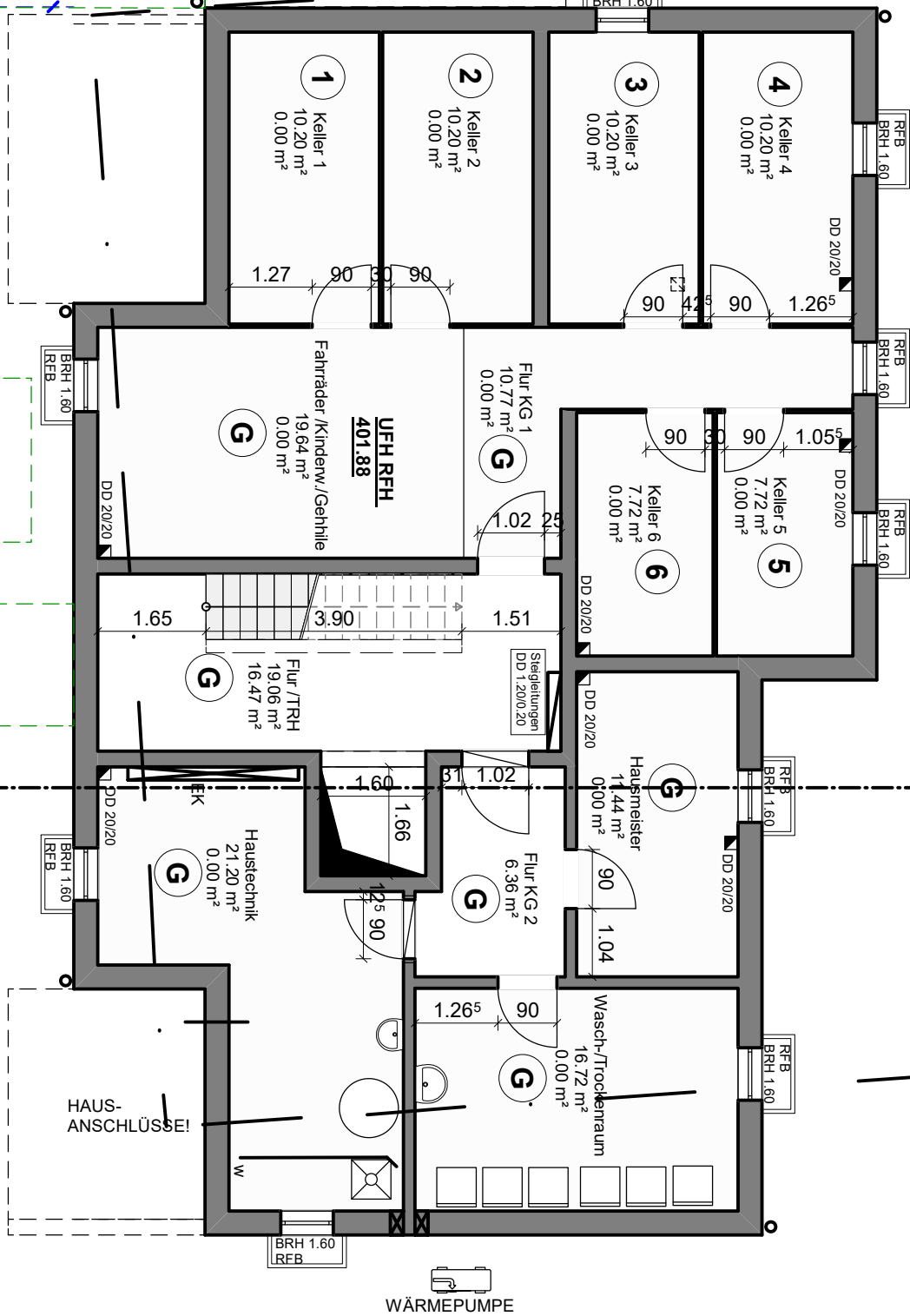
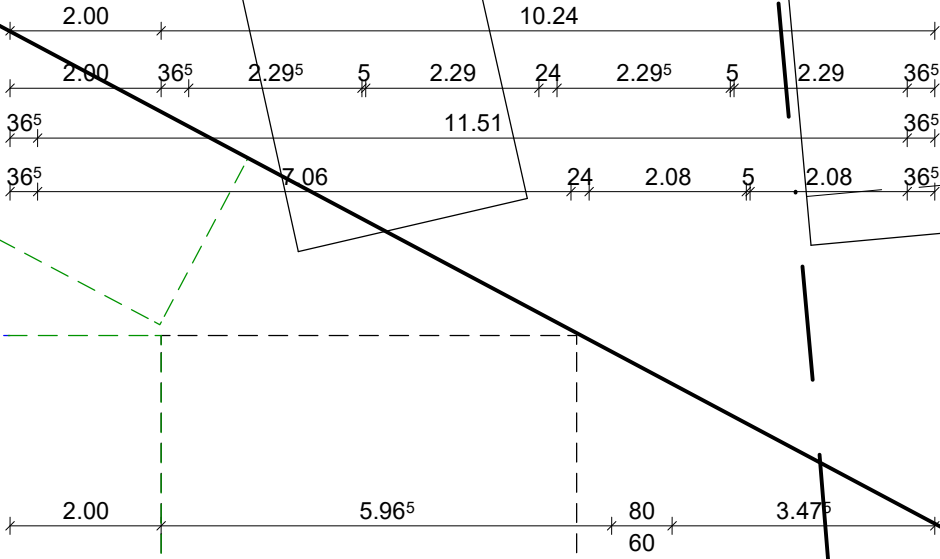
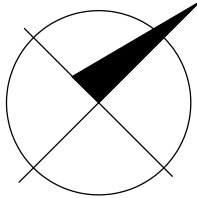
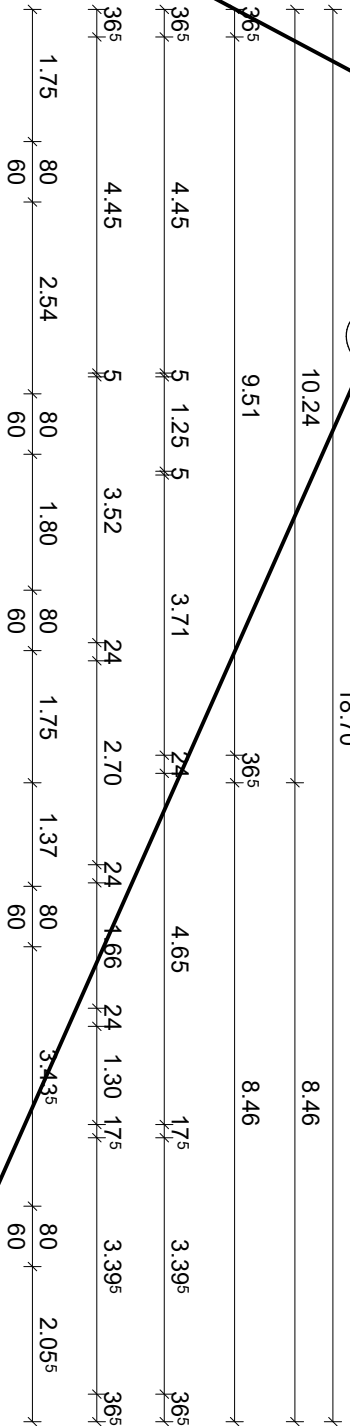
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Projektdetails / Preisliste

**Bauvorhaben**      Neubau von MFH mit 6 WE und 10 Stellpl.  
**PLZ**                 78351  
**Bauort**              Bodman-Ludwigshafen  
**Straße, Nr.**         Buhlstraße 2  
**Bauherr**             Wohnbau GmbH

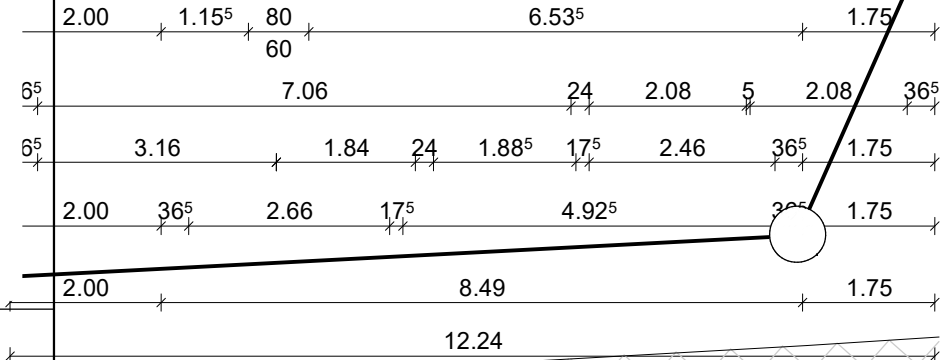
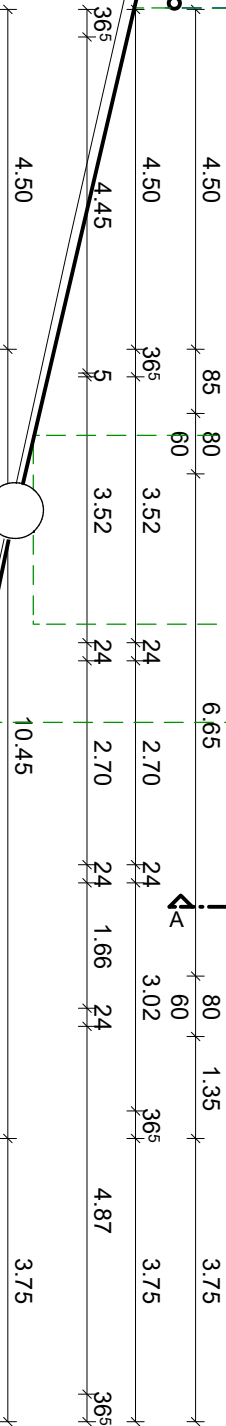
Whg.- Nr.	Geschoss	Wohnfl., m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	Vermerk
Whg 1	EG	89,48	615.000,00 €	incl. SR für ca. 120 m <sup>2</sup> Garten
Whg 2	EG	60,07	415.500,00 €	incl. SR für ca. 70 m <sup>2</sup> Garten
Whg 3	OG	88,42	608.500,00 €	
Whg 4	OG	59,19	408.000,00 €	
Whg 5	DG	62,54	430.150,00 €	
Whg 6	DG	49,85	349.000,00 €	
		409,55		

Stellpl.-Nr.	inklusive		Verkaufspreis	
Stellplatz 1			8.000,00 €	
Carport 2	Stellplatz 4		26.000,00 €	
Carport 3	Stellplatz 5		26.000,00 €	
Stellplatz 6			8.000,00 €	
Stellplatz 7			8.000,00 €	
Stellplatz 8			8.000,00 €	
Stellplatz 9			8.000,00 €	
Stellplatz 10			8.000,00 €	



LEGENDE

- 1 Wohnung EG
- 2 Wohnung EG
- 3 Wohnung OG
- 4 Wohnung OG
- 5 Wohnung DG
- 6 Wohnung DG
- G Gemeinschaftseigentum

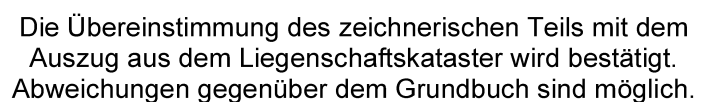


Kellergeschoss	
Zeichendatum: 21.10.2025	Gezeichnet: na Wüfel
Bauvorh.: Bauherr.:	
Bauort.:	
Maßstab.:	
Unterschrift Bauherr:	Unterschrift Planverfasser:
Wohnflächen sind ca. Angaben und werden beim Bauamt genau berechnet. Diese Zeichnung stellt Unterlagen als Eigentum der Firma dar, die ohne Zustimmung dieser weder vervielfältigt noch unbefugten Dritten zugänglich gemacht werden.	



# Lageplan

- zeichnerischer Teil  
zum Bauantrag - (§ 4 LBOVVO)  
**Maßstab 1:500**



<b>Bauvorhaben</b>	<b>Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 6 WE, 2 Carports + 8 ST</b>
<b>Bauherr</b>	Ibach Wohnbau GmbH Alexander Ibach Primwiesen 1 78628 Rottweil
<b>Bauort</b>	Buhlstraße, Flst.Nr. 1481/9 78351 Ludwigshafen

## II. Nutzflächenberechnung

### KG

Keller 1	10,20
Keller 2	10,20
Keller 3	10,20
Keller 4	10,20
Keller 5	7,72
Keller 6	7,72
Flur KG 1	10,77
Flur KG 2	6,36
Fahrräder / Kinderwagen / Gehhilfe	19,64
Wasch-/Trockenraum	16,72
Haustechnik	21,20
Hausmeister	11,44
Flur / TRH	16,47

### EG

Flur/TRH	14,32
----------	-------

### OG

Flur/TRH	15,08
----------	-------

### DG

Flur/TRH	14,77
----------	-------

---

**Nutzfläche gesamt :** **203,01 m<sup>2</sup>**

## Zahlungsplan

Bei einem Bauträgervertrag kann der vereinbarte Preis für Grundstückskauf und Bau, der oft einheitlich als Kaufpreis bezeichnet wird, entweder nach Fertigstellung und Abnahme des Baus zu zahlen sein oder in Abschlägen, mit denen Sie jeweils ausgeführte Teilleistungen bezahlen. Sie werden regelmäßig bereits bei Vertragsschluss festgelegt, so dass ein Zahlungsplan entsteht.

Ein solcher Zahlungsplan muss den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (**MaBV**) Rechnung tragen. Die MaBV stellt einen Zahlungsplan auf, der Höchstgrenzen dafür angibt, welcher Prozentanteil des Preises bei welchen Teilleistungen maximal gefordert werden darf. Ziel ist es zu verhindern, dass Sie mehr zahlen sollen als es dem Wert der ausgeführten Teilleistungen entspricht – und zu verhindern, dass Sie durch solche Vorleistungen zum Beispiel beim Unternehmenskonkurs Geld verlieren.

Die Zahlungsvorgaben der MaBV ergeben folgendes Bild:

Bauschritt	Zahlung nach MaBV	in % des Gesamtpreises	Maximum in % des Gesamtpreises
nach Beginn der Erdarbeiten (für das Grundstück)	30 %	30,0 %	30,0 %
für die weiteren Arbeiten (Bau) insgesamt,	70 %		
davon	(70=100)		
• nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Zimmererarbeiten	40 %	28,0 %	58,0 %
• für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	8 %	5,6 %	63,6 %
• für die Rohinstallation der Heizungsanlagen	3 %	2,1 %	65,7 %
• für die Rohinstallation der Sanitäranlagen	3 %	2,1 %	67,8 %
• für die Rohinstallation der Elektroanlagen	3 %	2,1 %	69,9 %
• für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung	10 %	7,0 %	76,9 %
• für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	6 %	4,2 %	81,1 %
• für den Estrich	3 %	2,1 %	83,2 %
• für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	4 %	2,8 %	86,0 %
• nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	12 %	8,4 %	94,4 %
• für die Fassadenarbeiten	3 %	2,1 %	96,5 %
• nach vollständiger Fertigstellung	5 %	3,5 %	100,0 %



**AUER** | **BRACHAT**  
IMMOBILIEN

**Beratung und Verkauf: 0 7735 - 84 00**

Büro Tuttlingen Obere Hauptstr. 24 78532 Tuttlingen	Büro Bodensee Uferstr. 22 78343 Gaienhofen- Hemmenhofen
---	---

[www.auer-brachat.de](http://www.auer-brachat.de)

**Ihr Ansprechpartner**

Taner Dogan

Auer & Brachat Immobilien GmbH

Uferstr. 22

78343 Gaienhofen-Hemmenhofen

Telefon: 07735 84 00

Homepage: [www.auer-brachat.de](http://www.auer-brachat.de)

E-Mail: [dogan@auer-brachat.de](mailto:dogan@auer-brachat.de)