

2-Zimmer Neubauwohnung mit Balkon im DG in Bodman-Ludwigshafen am Bodensee



AB_BL-WE5
Buhlstraße 2
78351 Bodman-Ludwigshafen
Deutschland

Daten im Überblick

Einheitennummer	AB_BL-WE5
Kategorie	Kauf – Wohnung
Unterkategorie	Dachgeschoss
Baujahr ca.	2027
Qualität der Ausstattung	gehoben
Objektzustand	Erstbezug
Verfügbar ab	2027
Preis	430.150 €
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	62,54 m ²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	9,27 m ²
Keller	Ja
Personenaufzug	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Abstellraum	Ja

Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	25.10.2025
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	25.10.2035
Endenergiebedarf	15 kWh/(m ² *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 Maklerprovision

Beschreibung

Dachgeschoßwohnung mit Balkon – Neubau in Bodman-Ludwigshafen

Diese elegante 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung bietet auf ca. 62,54 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit besonderem Charme.

Sie liegt im obersten Geschoss eines modernen Neubaus mit nur sechs Wohneinheiten in ruhiger Lage von Bodman-Ludwigshafen.

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

Wohnen mit Weitblick

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche überzeugt durch viel Licht, eine angenehme Raumhöhe und Zugang zum Balkon mit ca. 9,27 m².

Hier genießen Sie sonnige Stunden und einen schönen Ausblick über die Umgebung.

Das Schlafzimmer bietet mit rund 16,5 m² ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Das moderne Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche und hochwertige Sanitärausstattung.

Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sorgt zusätzlich für Ordnung.

Über den Aufzug gelangen Sie barrierefrei und bequem direkt bis ins Dachgeschoss.

Energieeffizienz & Ausstattung

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

Für die Pflege der Anlage steht ein Hausmeister- und Hausverwaltungsservice zur Verfügung.

Die detaillierte Ausstattungsliste finden Sie im Exposé.

Bodenbeläge, Fliesen und Sanitärobjekte können individuell in unserer Ausstellungshalle bemustert werden.

Besonderheiten

Dachgeschosswohnung mit Balkon (ca. 9,27 m²)

Ca. 62,54 m² Wohnfläche

Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener Küche

Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche

Aufzug direkt ins Dachgeschoss

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
- Multimediateiler Unterputz
- Photovoltaikanlage
- Hausverwaltung und Hausmeister
- Kontrollierte Be- u. Entlüftungsanlage dezentral (Dezentrale Wohnraumlüftung - Mit Wärmerückgewinnung)
- Elegante Lack-Innentüren mit Profilfräslungen
- 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)
- Sanitärobjecte Villeroy & Boch
- Bad-Armaturen Hansgrohe
- Echtglas-Duschabtrennungen
- Hochwertige Bodenbeläge nach Bemusterung (Fliesen, Laminat, Parkett oder Vinyl)
- Design-Fliesen (Feinsteinzeug)
- Edelputz-Wandbeläge
- Wände verputz
- 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 Jahren 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.

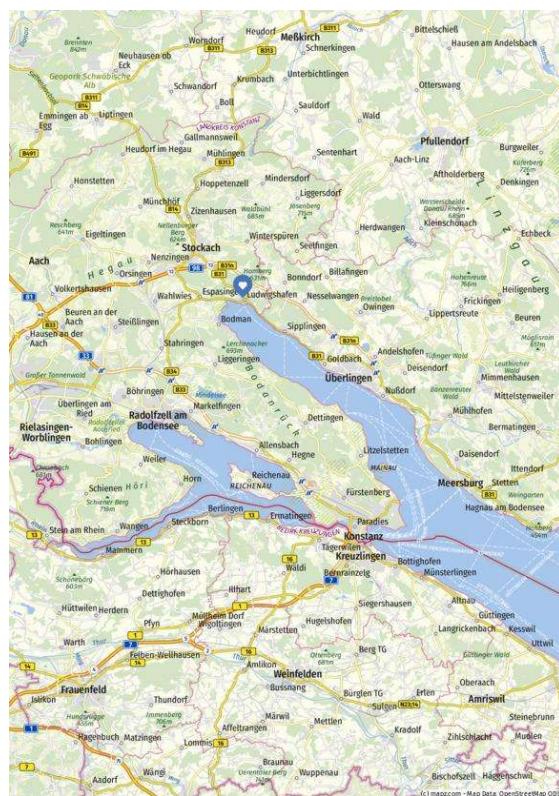
Durch ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit können wir sehr gut auf die teils gegensätzlichen Interessen von Käufer- und Verkäuferseite eingehen und erfolgreich vermitteln.

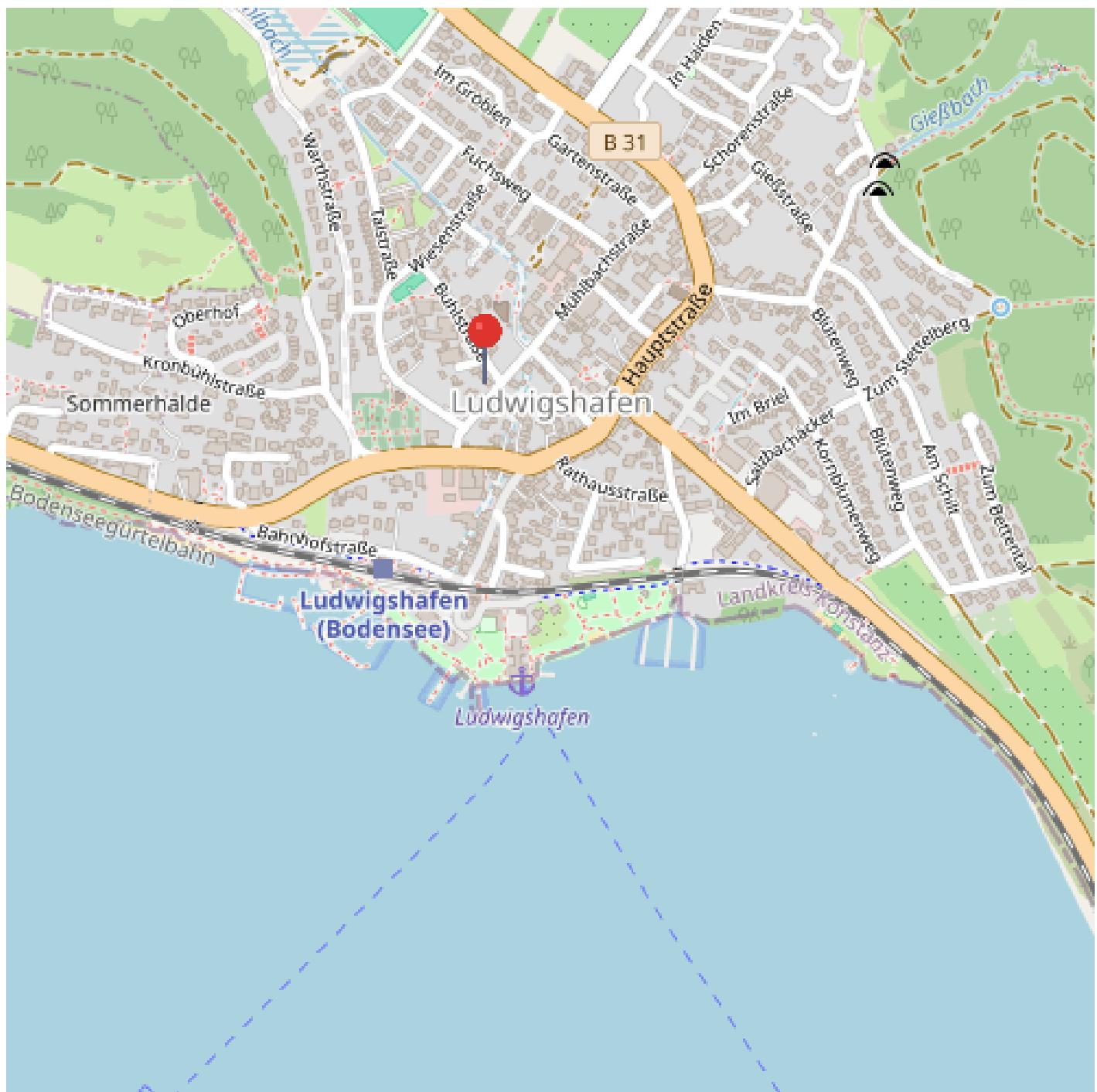
Als Ihr verlässlicher Immobilienmakler beraten wir Sie umfassend bei der marktkonformen Preisfindung. Wir betreuen Sie lückenlos: von der Beschaffung aller verkaufsrelevanten Objektunterlagen über die notarielle Beurkundung bis zur finalen Schlüsselübergabe. Wir machen das seit 1970 am Bodensee.

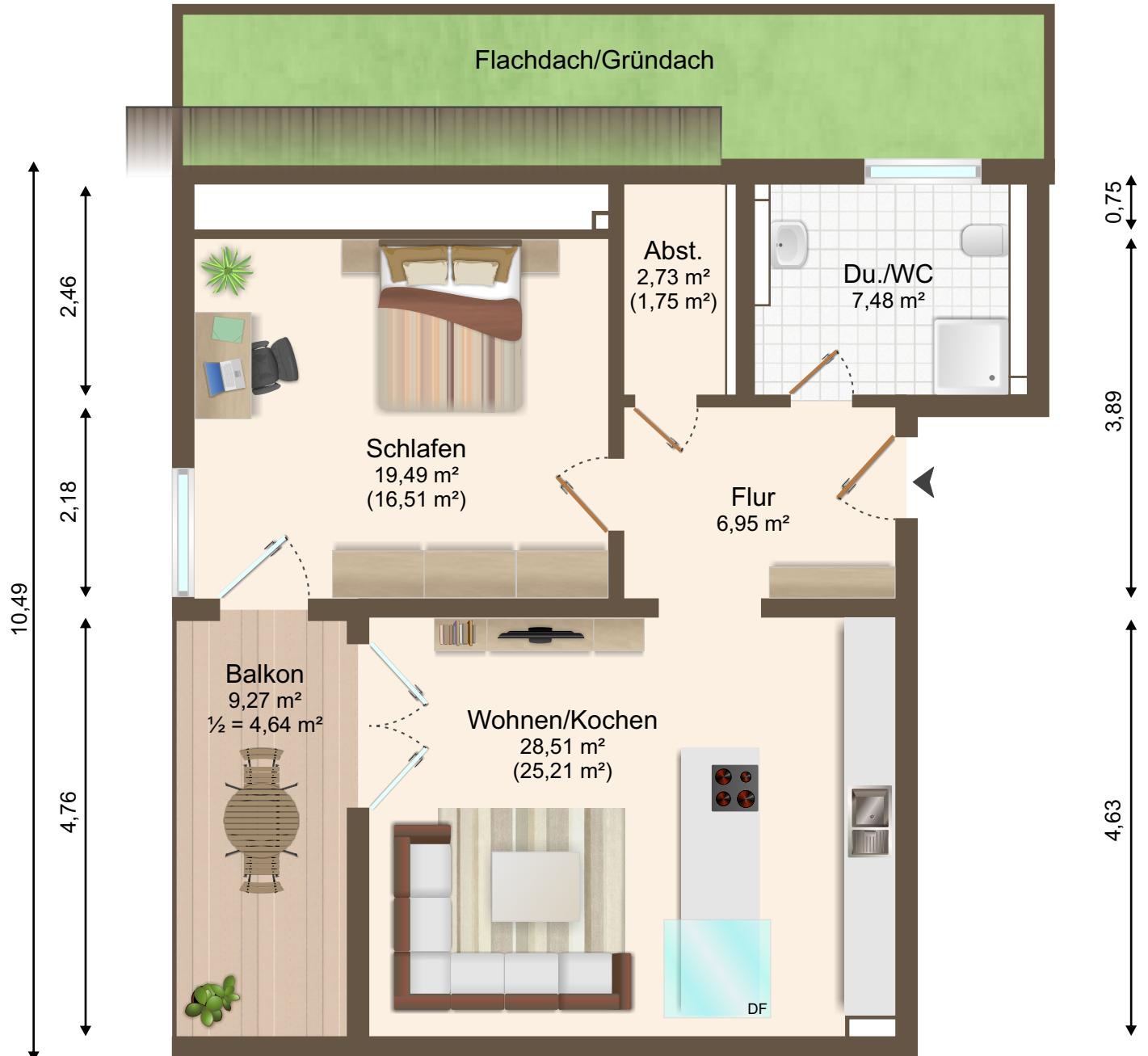
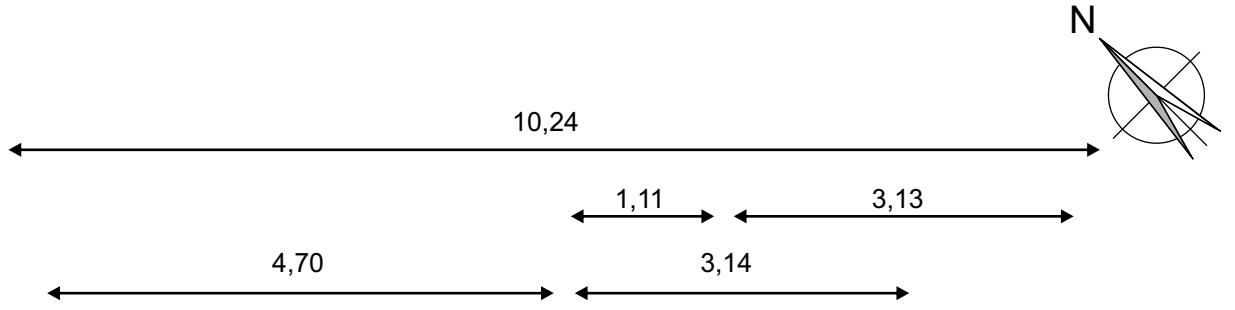
Für Rückfragen und ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.











ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

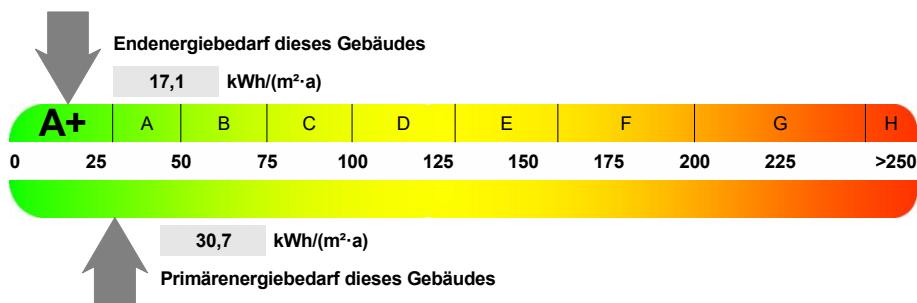
Registriernummer:

BW-2023-004581540

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 30,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,29 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

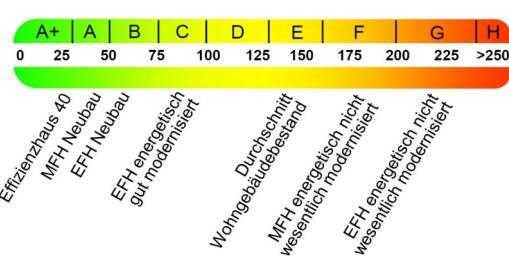
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	75,3 %	150,5 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	24,7 %	49,5 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 Skalen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

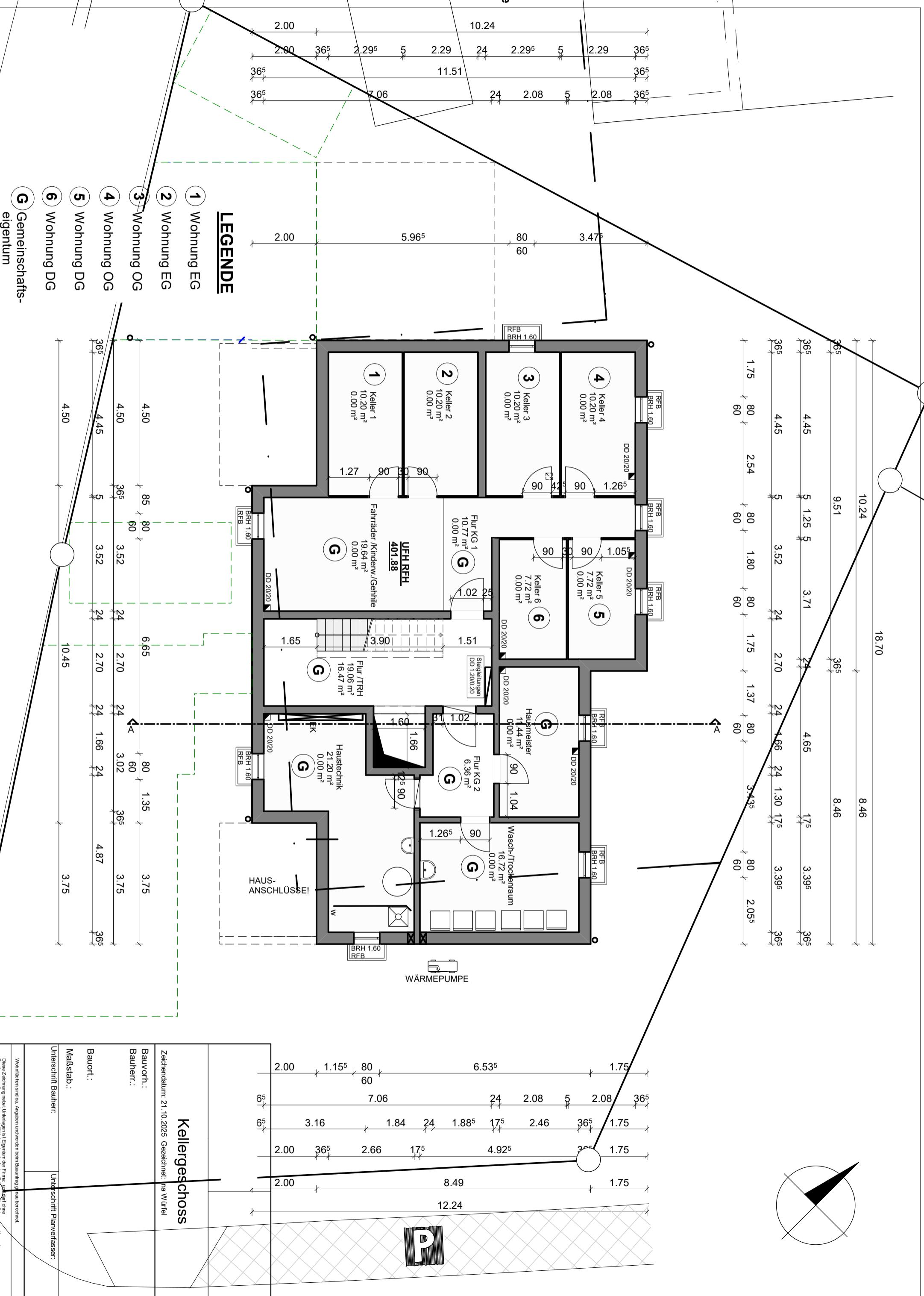
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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 ²	Verkaufspreis	Vermerk
Whg 1	EG	89,48	615.000,00 €	incl. SR für ca. 120 m ² Garten
Whg 2	EG	60,07	415.500,00 €	incl. SR für ca. 70 m ² 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 €



Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 6 WE, 2 Carports + 8 ST
Bauherr	Ibach Wohnbau GmbH Alexander Ibach Primwiesen 1 78628 Rottweil
Bauort	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

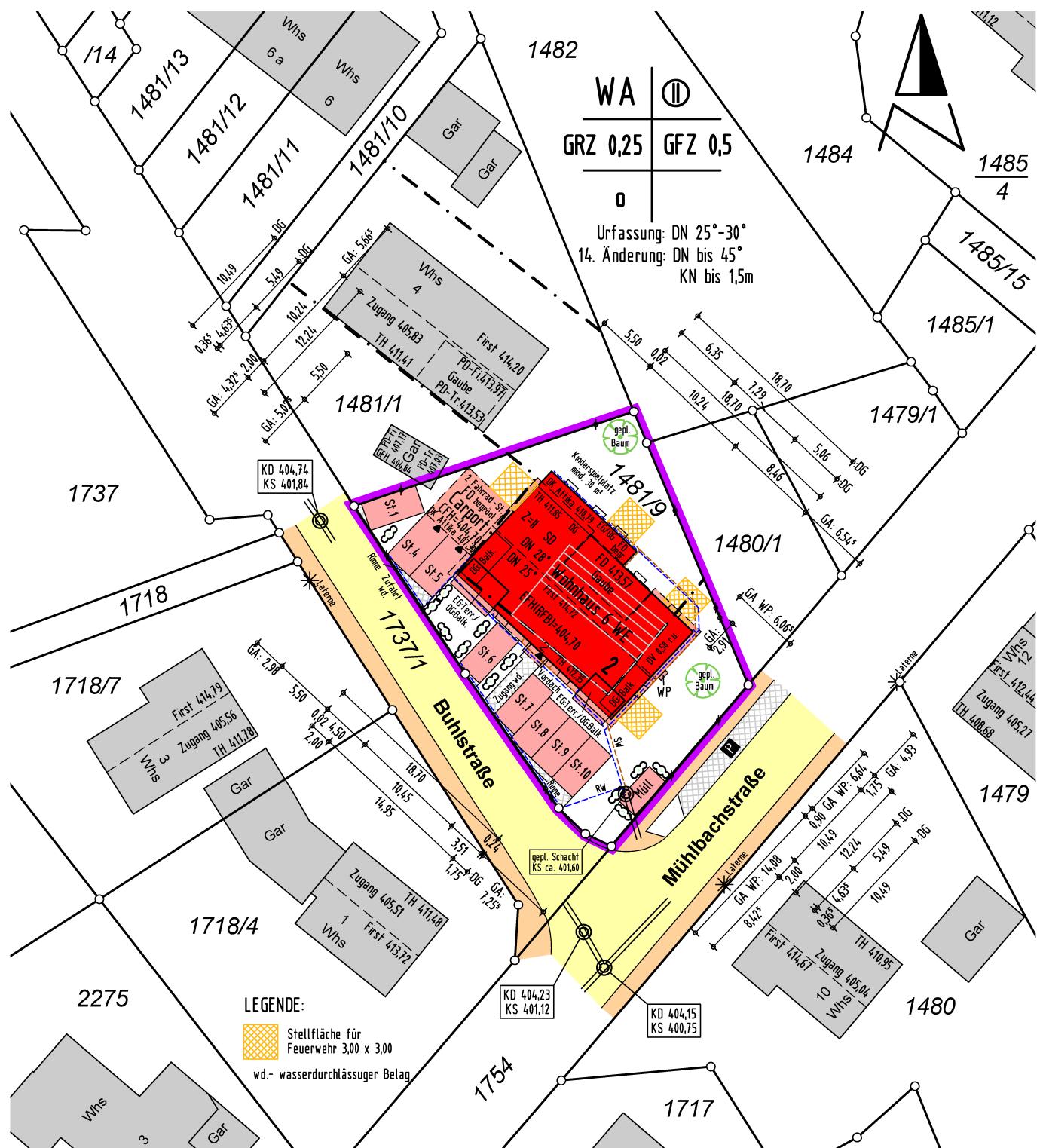
Flur/TRH	14,77
----------	-------

Nutzfläche gesamt : **203,01 m²**

Landkreis : Konstanz
 Gemeinde : Bodman-Ludwigshafen
 Gemarkung : Ludwigshafen
 Flurstück : 1481/9

Lageplan

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



Schnitte werden in den Ansichten des Architekten dargestellt

Gefertigt: Zimmern o.R., den 18.06.2025
Geändert: Zimmern o.R., den 08.09.2025

ING.- & VERMESSUNGSBÜRO
Thomas Rottmann Dipl. Ing. (FH)
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Heubergstraße 2, 78658 Zimmern o.R.
 Tel. 0741/174895-0 Fax 0741/174895-29

Für den Höhenanschluss wurden
SAPOS RTCM-Daten (DHHN2016) für Baden-Württemberg verwendet (NHN)

Keine Haftung für unterirdische Leitungen

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem
Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

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, davon	70 % (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

Ihr Ansprechpartner

Taner Dogan

Auer & Brachat Immobilien GmbH

Uferstr. 22

78343 Gaienhofen-Hemmenhofen

Telefon: 07735 84 00

Homepage: www.auer-brachat.de

E-Mail: dogan@auer-brachat.de