Bodolz

Angebotsverfahren: Exklusives Wohn- und Landwirtschaftsensemble in begehrter Alleinlage mit einzigartigem Ausblick

Objektnummer: 24258009

WOHNFLÄCHE: ca. 656 m² • **ZIMMER:** 15.5 • **GRUNDSTÜCK:** 51.370 m²

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Auf einen Blick

Objektnummer	24258009
Wohnfläche	ca. 656 m²
Zimmer	15.5
Baujahr	2024

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Nutzfläche	ca. 989 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	15.10.2034
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	71.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Die Immobilie

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses einzigartige Ensemble bestehend aus zwei Wohnobjekten mit mehreren Wohneinheiten, Stallung und Nebengebäude, welche sich auf einer beeindruckenden Liegenschaft von ca. 51.370 m² befindet. Diese Immobilie besticht durch ihre Alleinlage und bietet einen malerischen Bergblick und Seenähe. Eingesäumt ist dieses Anwesen von ca. 13.000 m² Obstplantagen (Birnen und Äpfel), die aktuell verpachtet sind und Grünland von ca. 35.000 m², zum Großteil ebenso verpachtet. Eine Waldfläche von ca. 3.500 m² zählen ebenfalls zu diesem Ensemble. Der Neubau dieses Arrangement, gebaut 2024 in ökologischer Bauweise, umfasst derzeit zwei ausgebaute Wohneinheiten mit der Möglichkeit zum Ausbau einer weiteren Wohneinheit. Dieses Objekt bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 285 m². Jede Etage verfügt über eine imposante und überdachte Terrassenfläche mit atemberaubendem Weitblick. Die Wohneinheiten werden mittels Infrarotheizungen und Kaminöfen beheizt. Zur Unterstützung der Energieversorgung ist auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert, die sowohl zur ökologischen als auch zur ökonomischen Nachhaltigkeit beiträgt. Energetisch wurden die Wohnungen voneinander getrennt. Durch die großen 3-Fach verglasten Fensterfronten ergeben sich fantastische Lichtverhältnisse. Neben dem Neubau, welcher an den großen Stall angebaut wurde, gibt es ein Bestandsgebäude mit einem Ursprungsbaujahr von 1974. Im Jahr 2014 wurden die beiden Wohneinheiten saniert und durch einen neuen Dachausbau im Jahr 2024 mit einer zusätzlichen Wohneinheit auf drei Wohneinheiten erweitert. 2024 erfolgte eine energetische Sanierung der Fassade mit einer Holzverkleidung. Dieses Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 290 m². und wird über eine zentrale Ölheizung beheizt. Auch hier verfügt jede Wohneinheit über eine große Terrassenfläche mit unbeschreiblichem Weit- und Bergblick. Ergänzend zum Wohngebäude zählt zu diesem Anwesen ein großes Stallgebäude, das zusätzlichen Raum für weitere Wohn- oder Nutzflächen bietet. Hier gibt es die Möglichkeit, weitere Wohneinheiten auszubauen, was die Attraktivität und Vielseitigkeit dieser Immobilie noch weiter steigert. Das gesamte Dach mit 8 Dachfenstern wurde neu eingedeckt und sämtliche Spengler Arbeiten wurden durchgeführt. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus und bietet damit Wohnkomfort auf hohem Niveau. Die großzügigen Räumlichkeiten der einzelnen Wohneinheiten sind flexibel nutzbar und bieten viel Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Die ruhige Lage in Kombination mit der modernen Bauweise und den weitläufigen, nutzbaren Flächen macht dieses Angebot besonders attraktiv für Käufer, die viel Raum für Entwicklung suchen oder einfach die Ruhe und Großzügigkeit eines großen Anwesens genießen möchten. Potenzielle Käufer sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Nutzen Sie die

Gelegenheit, sich ein umfassendes Bild von den vielfältigen Möglichkeiten zu machen, die dieses beeindruckende Anwesen bietet. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Ausstattung und Details

Eckdaten:
• Neubau: 2 Wohneinheiten mit zusätzlicher Möglichkeit zum Ausbau einer weiteren Wohneinheit mit ca. 285 m² Wohnfläche und ca. 630 m² Nutzfläche
• Bestandsgebäude: Gartengeschoss-Whg. ca. 70 m² Wfl. plus 38 m² Nutzfläche und Terrasse,
Erdgeschoss-Whg. ca. 108 m², Terrassenflächen sowie einer Pergola, Dachgeschoss-Whg. ca. 113 m² Wfl. und 2 Balkone
• 2 Nebengebäude mit einer Nutzfläche von ca. 305 m²
• PV-Anlage
• ca. 35.000 m² Grünland, davon derzeit ca. 25.000 m² verpachtet
• ca. 13.000 m² Obstplantagen mit Birn- und Apfelbäumen, derzeit verpachtet
• ca. 3.500 m² Waldfläche
• Genügend Stellfläche für PKWs und Sonstiges

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Alles zum Standort

Die charmante Ortschaft Bechtersweiler liegt im malerischen Ortsteil Bodolz der Stadt Lindau, am südwestlichen Ufer des Bodensees. Eingebettet in eine idyllische, naturbelassene Umgebung, besticht die Lage durch ihre Ruhe und ihre hervorragende Anbindung an die Stadt Lindau sowie an die Umgebung. Lage und Anbindung: Bechtersweiler gehört zu den gefragten Wohngegenden der Region Lindau und ist sowohl für Naturliebhaber als auch für Pendler ein idealer Standort. Die Inselstadt Lindau mit ihrem historischen Altstadtkern und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt und mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar. Hier finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten. Durch die A96 (Anschluss Lindau) ist die Gegend hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Über diese erreichen Sie in etwa 30 Minuten den Autobahngrenzübergang nach Österreich sowie die Städte Bregenz und Friedrichshafen. Der Flughafen Friedrichshafen ist ebenfalls schnell zu erreichen. Natur und Freizeit: Der Bodensee, nur wenige Minuten entfernt, lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Segeln, Radfahren, Wandern oder einfach zum Entspannen am See ein. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege und ist für ihre unberührte Natur bekannt. Direkt vor der Haustür befinden sich Felder, Wiesen und Wälder, die für Spaziergänge oder sportliche Betätigungen im Freien genutzt werden können. Infrastruktur und Erreichbarkeit: Öffentliche Verkehrsmittel wie Busverbindungen sowie ein Fahrradnetz erleichtern die Mobilität in der Region. Der nächstgelegene Bahnhof Lindau ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet Verbindungen in alle Richtungen, darunter auch nach München, Zürich und Stuttgart. Fazit: Die ruhige und gleichzeitig sehr zentrale Lage von Bechtersweiler in Bodolz kombiniert ländliche Idylle mit urbaner Anbindung und schafft so einen perfekten Rückzugsort für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen – sowohl Natur als auch die Nähe zu den urbanen Vorzügen von Lindau und dem Bodensee.

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B. Transparente Kommunikation: Abhängig von der tatsächlichen Marktnachfrage und den eingehenden Kaufangeboten behalten wir uns im Interesse unseres Auftraggebers das Recht vor, den Kaufpreis anzupassen – etwa durch die Einladung zur Abgabe weiterer Gebote.

Objektnummer: 24258009 - 88131 Bodolz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1 Ravensburg
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com