Bodman-Ludwigshafen / Bodman

„Gewerbeanwesen mit Seesicht: Zwei Einheiten plus Inhaberwohnung mit Terrasse“

??????? ????????: 25031026

???? ??????: 3.950.000 EUR • ?????????: ca. 258 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 1.216 m^2

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ??? ?????

??????? ????????	25031026
?????????	ca. 258 m²
???????	8
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	2016

???? ??????	3.950.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 611 m²
?????????????????? ?????	ca. 352 m²
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

??????????? ????????

???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.06.2035

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	51.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2016

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

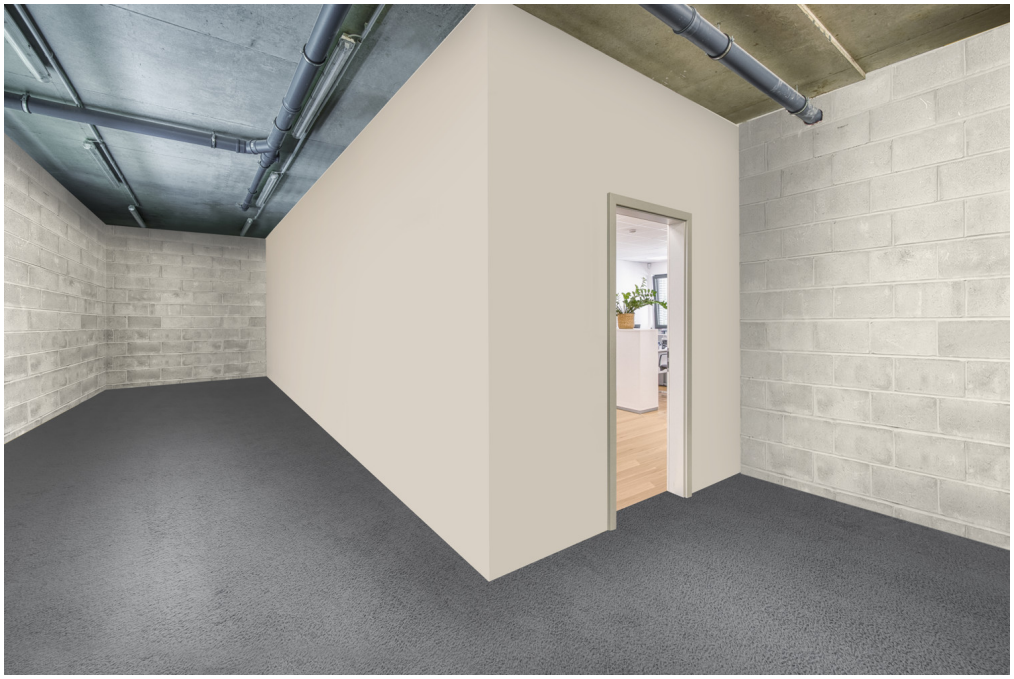
?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????



??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

?? ???????

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Gewerbeanwesen, das im Jahr 2016 fertiggestellt wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.216 m² in Seenähe befindet. Diese Immobilie bietet eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit und eignet sich hervorragend für Unternehmer, die nach einem modernen und funktionsorientierten Standort suchen.
Das Anwesen besteht aus zwei separaten Gewerbeeinheiten, die flexibel genutzt und bei Bedarf angepasst werden können. Diese Einheiten sind optimal für Branchen wie Rechtsanwälte, Textilhandel oder Physiotherapeuten geeignet, profitieren von der hochwertigen Ausstattung und durchdachten Raumkonzeption. Neben den Gewerbeeinheiten befindet sich eine komfortable Inhaberwohnung auf dem Gelände, die Ihnen kurze Wege ermöglicht und zusätzliches Potenzial bietet.
Die Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur und den massiven Bau, der sowohl ästhetischen als auch praktischen Ansprüchen gerecht wird. Bodentiefe, große Fenster sorgen für helle Innenräume und schaffen eine einladende Arbeitsatmosphäre. Die Einheiten sind mit drei Einbauküchen ausgestattet, die höchste Funktionalität bieten.
Eine sonnige, sehr große Terrasse erweitert den Wohn- und Arbeitsbereich nach draußen und bietet eine Möglichkeit zur Entspannung oder für Kundenevents im Freien. Der direkte Zugang zum weitläufigen Grundstück ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten oder zusätzliche Bauvorhaben.
Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Glasfaseranbindung, die eine schnelle Internetverbindung und somit eine effiziente Arbeitsweise gewährleistet. Ein Aufzug im Gebäude garantiert sowohl barrierefreie Zugänge zu den oberen Etagen als auch einen bequemen Transport von Materialien oder Waren.
Zusätzlich gibt es auf dem Gelände ein Carport, das ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bietet und so einen sicheren Stellplatz für Mitarbeiter und Besucher gewährleistet. Durch die durchdachte Bauweise und Ausstattung der Immobilie sind niedrige Betriebskosten und eine nachhaltige Nutzung gewährleistet.
Die Lage dieser Immobilie ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zum Bodensee, was nicht nur ein attraktives Arbeitsumfeld schafft, sondern auch für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann. Die Kombination aus geschäftlichem Potential und hoher Lebensqualität macht dieses Gewerbeanwesen zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt.
Dieses Objekt bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre geschäftliche Vision in einer ansprechenden und funktionalen Umgebung zu verwirklichen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine Immobilie zu erwerben, die sowohl

Ihre geschäftlichen Ansprüche erfüllt als auch eine hochwertige Wohnqualität bietet.
Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses vielseitige Anwesen zu erfahren.

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

????????????? ??? ???????

- Zwei Gewerbeeinheiten
- Eine Inhaberwohnung
- Ein Carport
- Aufzug
- Große Terrasse
- Bodentiefe große Fenster
- Glasfaser
- Massiv Bau
- Seenähe
- Drei Einbauküchen
- Geeignet für z.b.: Rechtsanwälte, Textilhandel, Physiotherapeuten u ä

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

??? ??? ??? ??????????

Willkommen in Bodman, einem idyllischen Juwel am Ufer des malerischen Bodensees! Dieser bezaubernde Ort, umgeben von üppiger Natur und sanften Hügeln, bietet eine perfekte Kulisse für Romantik und Erholung und das nicht nur für Urlauber.

Die charmante Gemeinde Bodman besticht nicht nur durch ihre landschaftliche Schönheit, sondern auch durch ihre exzellente Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn A81 ermöglicht eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto, während die gut ausgebaute B31 eine bequeme Verbindung zu den benachbarten Städten bietet. Bodman gehört zu den wenigen Orten ohne Durchgangsverkehr.

Die romantischen Gassen von Bodman laden dazu ein, Hand in Hand durch das historische Zentrum zu schlendern. Verwinkelte Straßen, gesäumt von blühenden Blumen, führen zu gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen. Das Schloss Bodman, ein imposantes Zeugnis vergangener Zeiten, thront majestätisch über dem Ort und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf den Bodensee.

Für Naturliebhaber ist Bodman ein wahres Paradies. Der nahegelegene Bodensee lockt mit entspannenden Bootsfahrten und romantischen Sonnenuntergängen. Die gut ausgeschilderten Wanderwege rund um Bodman ermöglichen es, die umgebende Natur in vollen Zügen zu genießen.

In Bodman verschmelzen romantischer Charme, historisches Erbe und moderne Annehmlichkeiten zu einem einzigartigen Lebensgefühl. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sich die Magie des Lebens entfaltet.

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 51.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25031026 - 78351 Bodman-Ludwigshafen / Bodman

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz
Tel.: +49 7531 - 80 40 870
E-Mail: konstanz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com